Formulaire des Maires

Fasc. 653-40

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT

Le Code de l'urbanisme organise divers régimes de taxes et de participations d'urbanisme qui imposent aux communes (ou aux établissements publics de coopération intercommunale compétent) de prendre diverses décisions ou de préparer divers actes se rapportant à ces contributions.

L'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 a opéré une importante réforme de la fiscalité de l'urbanisme, mise en place progressivement, qui a créé un nouveau chapitre intitulé « Fiscalité de l'aménagement » inclus dans le titre III et livre III du Code de l'urbanisme :

- – la taxe d'aménagement (TA) – avec une part communale ou intercommunale, une part départementale et une part francilienne – vient se substituer à diverses taxes d'urbanisme, pour les autorisations d'urbanisme sollicitées à compter du 1er mars 2012, ce qui nécessite une délibération périodique avant le 30 novembre (dès 2011) pour une application au 1er janvier de l'année suivante eu égard à la finalité budgétaire de la TA ;
- – le versement pour sous-densité (VSD), peu employé et à finalité incitative en vue de l'occupation économe de l'espace, peut être institué, sur les seuls espaces le justifiant néanmoins, à tout moment mais dans le cadre de l'élaboration ou de la révision du PLU ou à la suite d'une étude spécifique sur la densité, par les communes ou communautés compétentes en matière de plan local d'urbanisme, dans des secteurs délimités des zones urbaines ou à urbaniser des documents d'urbanisme ;
- – sont abrogés à compter du 1er mars 2012 : la taxe locale d'équipement, la taxe départementale des espaces naturels sensibles, la taxe pour le financement des conseils

d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, la taxe spéciale d'équipement du département de la Savoie et la taxe complémentaire à la TLE en Île-de-France ;

- – il convient de rappeler que la participation relative à la cession gratuite de terrain a été annulée par le Conseil constitutionnel le 22 septembre 2010, saisi d'une question prioritaire de constitutionnalité
- – aucun nouveau programme d'aménagement d'ensemble ne peut plus être instauré à compter du 1er mars 2012 ;
- – le 1er mars 2012 est également la date de la disparition de la surface hors œuvre nette, au profit d'une nouvelle définition de la surface, plus large que la Shon (mais ayant le mérite de ne taxer la construction qu'en une seule fois en l'absence de création de nouvelles surfaces), et ne pénalisant pas les travaux d'isolation thermique (V. Ord. n° 2011-1539, 16 nov. 2011 : JO 17 nov. 2011, p. 19277. – D. n° 2011-2054, 29 déc. 2011 : JO 31 déc. 2011, p. 22982. – Circ. n° NOR : DEVL1202266C, 3 févr. 2012, relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du Code de l'urbanisme : BOMEDDTL n° 2012/6, 10 avr. 2012) ;
- – la participation pour raccordement à l'égout, dont la disparition a été programmée pour le 1er janvier 2015, a disparu le 1er juillet 2012 en tant que participation d'urbanisme pour être remplacée par la participation pour assainissement collectif à la charge des propriétaires et non plus des seuls constructeurs ;
- – le versement pour dépassement du plafond légal de densité sera définitivement abrogé le 1er janvier 2015 dans les communes où il subsiste encore depuis la loi SRU, mais d'ores-et-déjà, il ne peut être maintenu dans les communes qui instituent la PVR, ainsi que, depuis le 1er mars 2012, dans les communes qui instituent le versement pour sous-densité ou dans les secteurs où la taxe d'aménagement est majoré au-delà de 5 % ;
- – à partir du 1er janvier 2015, les participations spécifiques (participation à la réalisation de parcs publics de stationnement, participation pour voirie et réseaux et participation des riverains en Alsace-Moselle) sont définitivement supprimées. Il ne restera plus que la taxe d'aménagement, le financement par la ZAC, la participation pour équipement public exceptionnel (PEPE), et le projet urbain partenarial (PUP) qui permet un financement conventionnel des équipements publics, sans oublier le versement pour sous-densité qui devra être employé avec mesure et discernement et reposer sur une réflexion globale à l'occasion de l'élaboration ou de la révision d'un PLU.
  L'application différée de la réforme a permis des compléments et des adaptations. C'est ainsi que l'article 79 de la loi de finances rectificative pour 2011 du 28 décembre 2011 a adossé intégralement la redevance d'archéologie préventive (RAP) à la taxe d'aménagement à compter du 1er mars 2012, alors que la RAP était jusque-là assise comme en matière de taxe locale d'équipement.

Par anticipation de la suppression au 1er janvier 2015 de la participation pour raccordement à l'égout (PRE), qui alimente directement le budget des collectivités ou de leurs regroupements qui ont en charge l'assainissement, l'article 30 de la loi du 14 mars 2012 de finances rectificative pour 2012 a instauré la participation pour assainissement collectif (PAC), afin de permettre le maintien du niveau de recettes des services publics de collecte des eaux usées et de satisfaire les besoins locaux d'extension des réseaux.

La redevance pour création de bureaux, locaux commerciaux et de stockage en Région Île-de-France a été réformée successivement par l'article 31 de la loi du 29 décembre 2010 de finances rectificative, puis par l'article 34 de la loi du 29 juillet 2011 de finances rectificative

(lissage de l'augmentation, substitution de la surface de construction à la surface utile, et rétablissement des règles de recouvrement des anciennes taxes d'urbanisme émises avant le 1er mars 2012).

L'ensemble a été l'objet d'une circulaire exhaustive, à jour des deux décrets d'application du 25 janvier 2012 (D. n° 2012-88, 25 janv. 2012, pris pour la mise en œuvre de la réforme de la fiscalité de l'environnement : JO 27 janv. 2012, p. 1516. – D. n° 2012-87, 25 janv. 2012, relatif aux exonérations de la taxe d'aménagement prévues par l'article L. 331-7 du Code de l'urbanisme : JO 27 janv. 2012, p. 1514 et 1516), et à jour de toutes les adaptations législatives précitées. Il s'agit de la très documentée circulaire du 18 juin 2013 relative à la réforme de la fiscalité de l'aménagement (Circ. n° NOR : ETLL1309352C, 18 juin 2013 : BOMEDDE 10 juill. 2013).

Il importe également de prendre connaissance des observations sur les dates et la teneur des délibérations communales, en rapport avec la réforme de la fiscalité de l'aménagement, comprises dans les circulaires plus générales (Circ. n° NOR : COT/B/11/07973/C, 17 mars 2011, informations fiscales utiles à la préparation des budgets primitifs locaux pour 2011, ann. 6, p. 138 à 145. – Circ. 3 août 2011, délibérations fiscales à prendre par les organes délibérants des collectivités territoriales, p. 56 à 65. – Circ. n° NOR : INTB1309997C, 26 juill. 2013, informations relatives aux délibérations fiscales à prendre par les collectivités territoriales en cours d'année pour une application l'année suivante, p. 80 à 91 et tableaux en annexes 1 et 2).

Enfin, la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, définitivement adoptée le 19 décembre 2013 et déférée au Conseil constitutionnel le 26 décembre, instaure trois métropoles (Grand Paris, Lyon, Aix-Marseille-Provence), ainsi qu'elle fait application et conforte le régime existant des métropoles, ce qui aura des conséquences aussi bien en raison du transfert de la compétence en matière de PLU qui conditionne des compétences en matière de fiscalité de l'aménagement, que sur le transfert des ressources fiscales.

FORMULES

I. – CONTRIBUTIONS À CARACTÈRE FISCAL

Avertissement :

Outre les contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1 du Code de l'urbanisme et les engagements portant sur la réalisation des équipements propres, qui seront, les unes et les autres, envisagées plus loin, l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme dispose que les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenues que des obligations suivantes :

- – la taxe d'aménagement, substituée notamment à la taxe locale d'équipement depuis le 1er mars 2012 ;
- – le versement pour sous-densité ;

- – le versement de la redevance d'archéologie préventive (dont le régime est adossé à celui de la taxe d'aménagement depuis le 1er mars 2012).

Tout comme pour le versement finançant les diagnostics archéologiques, il convient de mentionner uniquement la redevance pour la création de bureaux, de locaux de recherche, de locaux commerciaux et de locaux de stockage en Région Île-de-France, dont le régime échappe aux délibérations des collectivités territoriales.

A. – TAXE D'AMÉNAGEMENT

Dans le nouveau dispositif fiscal, la taxe d'aménagement est un outil générique, simple et flexible, qui devrait monter en puissance. Instituée fin 2010, la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement constitue une imposition générale forfaitaire qui grève les opérations de construction et certains aménagements. Ressource non affectée de la section d'investissement, elle est destinée à couvrir les dépenses générales d'urbanisation de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Les compétences en matière de réalisation des équipements publics relèvent à la fois des communes et des EPCI. Mais la taxe d'aménagement est une taxe avant tout communale, même si il a été prévu d'emblée que les communes puissent déléguer cette compétence à un EPCI compétent en matière de PLU et qu'un EPCI puisse reverser la taxe d'aménagement à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de la compétence des communes. Mais la loi ne prévoyait pas l'équivalent pour le reversement des communes vers l'EPCI, alors qu'il ne serait pas logique de permettre à une commune de percevoir une recette sans en assumer la charge, et que par exemple, il est interdit à une commune, en principe, de prendre en charge dans son budget propre des dépenses au titre des services publics industriels et commerciaux. Le reversement de la taxe d'aménagement à l'EPCI est désormais prévu par l'article 89 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014, après une tentative avortée dans la loi de finances pour 2012. C'est un apport important, même si le problème était résolu, certes en partie seulement, par l'instauration de la participation pour assainissement collectif qui ne peut être instituée que par la collectivité qui assume la charge de l'assainissement. Il importe de noter que les conditions de ce reversement doivent être l'objet de délibérations concordantes du conseil municipal et de l'organe délibérant de l'EPCI ou du groupement de collectivités. Les délibérations doivent être motivées au regard de la charge des équipements publics relevant, sur le territoire de chaque commune, des compétences des EPCI et groupements de collectivités.

Si la part locale de la taxe d'aménagement est applicable de plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols (dont le conseil municipal – ou l'organe délibération de l'EPCI compétent – peut toutefois de renoncer à la perception de cette taxe), les autres communes doivent délibérer pour décider d'instituer la part communale de la taxe d'aménagement.

Certaines constructions (affectées à un service public ou d'utilité publique, situées en zone d'aménagement concerté ou dans le périmètre de programmes d'aménagement d'ensemble, etc.) sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement ; la commune (ou l'EPCI

compétent) peut également décider d'exonérer en tout ou partie certains logements locatifs sociaux, les locaux industriels, les commerces de détail ou les monuments historiques.

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par la valeur des constructions, reconstructions et agrandissements de toute nature, déterminée de façon forfaitaire à partir de la surface de plancher (ou réalisée sans autorisation...) à laquelle est appliquée une valeur au mètre carré réévaluée chaque année. La taxe correspond à la multiplication de cette base imposable par le taux fixé par la commune (ou l'EPCI compétent) entre 1 et 5 %, et éventuellement différent selon les secteurs géographiques délimités par la commune (ou l'EPCI compétent).

La collectivité compétente peut aussi délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la réalisation d'équipements substantiels de voirie et réseaux ou d'équipements publics généraux justifie que la part locale de la taxe d'aménagement soit perçue avec un taux majoré, compris entre 5 et 20 %, dans le respect des principes de nécessité et de proportionnalité.

La taxe d'aménagement est alors perçue en deux tranches égales, 12 et 24 mois après l'obtention de l'autorisation de construire.

FORMULE 1. – Délégation à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme de la compétence communale en matière de taxe d'aménagement

Textes applicables
– Code de l'urbanisme, article L. 331-2, 4°.
– Code général des collectivités territoriales, article L. 5211-5, II.

Observations
La compétence concernant la part locale de la taxe d'aménagement appartient aux communes qui peuvent toutefois déléguer cette compétence à un établissement public de coopération intercommunale si celui-ci est compétent en matière de plan local d'urbanisme.
Cette délégation suppose l'accord d'une majorité qualifiée des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale compétent : au moins les deux tiers des conseils municipaux des communes membres représentant plus de la moitié de la population totale de l'établissement ou la moitié au moins des conseils municipaux des communes représentant plus des deux tiers de la population doivent exprimer leur accord à cette délégation. De plus, cette majorité doit nécessairement comprendre l'accord des conseils municipaux dont la population est supérieure au quart de la population totale d'un syndicat intercommunal ou l'accord du conseil municipal de la commune la plus importante lorsque sa population est supérieure au quart de la population totale d'un établissement public à fiscalité propre (CGCT, art. L. 5211-5, § II).
À noter que l'EPCI compétent en matière de PLU et bénéficiant d'un transfert de compétence pour la taxe d'aménagement pourrait instituer une sectorisation des taux de la taxe et des secteurs correspondant à une commune ou, dans une commune, définir plusieurs secteurs, voire même créer des secteurs situés sur deux communes. Il conviendra cependant de bien avoir en tête ce point (source de contestation au regard de l'égalité devant l'impôt et de la libre administration des collectivités territoriales), au moment de prendre une décision de délégation.

Mode d'emploi
Affichage en mairie et insertion au recueil des actes administratifs de la collectivité (le cas échéant), inscription au registre des délibérations, transmission au préfet et au directeur départemental des territoires.

Renvoi
Voir FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, fascicule 232-20, Taxe d'aménagement.

Le ...... 20... (date en toutes lettres de l'exposé du maire)

M. le maire expose au conseil municipal :

- – que la réforme de la fiscalité de l'urbanisme résultant de la loi du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a remplacé la taxe locale d'équipement par la taxe d'aménagement, applicable de plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (ou : d'un plan d'occupation des sols) ; cette taxe constitue une recette d'investissement non affectée, destinée à assurer un financement des équipements générés par le développement urbain de la commune ;
- – que le Code de l'urbanisme permet aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme de déléguer à cet établissement les compétences relatives à la part locale de la taxe d'aménagement, qu'il s'agisse de son institution, de la détermination des exonérations éventuelles, de la fixation de son taux – qu'il s'agisse de son éventuelle modulation géographique ou de la délimitation d'éventuels secteurs à taux majoré de la part locale de la taxe d'aménagement -, mais aussi de sa perception au profit de l'établissement public ;
- – que, compte tenu des compétences exercées en matière d'équipements publics – s'agissant en particulier d'équipements publics rendus nécessaires par des opérations d'aménagement ou de construction – par ...... (nom de l'établissement public compétent en matière d'équipements publics) , il semblerait intéressant que ...... (nom de l'établissement public de coopération intercommunale) puisse instituer et percevoir la part locale de la taxe d'aménagement, en lieu et place de ses communes membres ;

AJOUTER le cas échéant

- – que toutefois, compte tenu des compétences en matière d'équipements publics conservées par les communes membres de ...... (nom de l'établissement public de coopération intercommunale) ;
- – s'agissant en particulier ...... (préciser les équipements publics rendus nécessaires par des opérations d'aménagement ou de construction relevant de la compétence des communes membres) ;
- – il semblerait intéressant qu'une part du produit de la taxe d'aménagement perçu par ...... (nom de l'établissement public de coopération intercommunale) soit reversée à chaque commune sur le territoire de laquelle les opérations qui ont généré la taxe d'aménagement ont été autorisées ;

POURSUIVRE ensuite

Le conseil municipal,

après en avoir délibéré,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L. 331-2 ;

Considérant que les compétences en matière d'équipements publics exercées par ...... (nom de l'établissement public compétent en matière d'équipements publics) compétent en matière de plan local d'urbanisme justifient que ses communes membres lui délèguent l'institution et la perception de la part locale de la taxe d'aménagement ;

Considérant toutefois que les compétences en matière d'équipements publics exercées par les communes membres de ...... (nom de l'établissement public de coopération intercommunale) justifient qu'une part du produit de la part locale de la taxe d'aménagement soit reversée aux communes sur le territoire desquelles les opérations d'aménagement ou de construction assujetties à la taxe d'aménagement sont autorisées ;

Décide :

- – que ...... (nom de l'établissement public compétent en matière de PLU) compétent en matière de plan local d'urbanisme sera compétent pour instituer et percevoir la part communale de la taxe d'aménagement en lieu et place de ses communes membres ;

AJOUTER le cas échéant

- – que ...... % (proportion du produit de la part locale de la taxe d'aménagement reversée) du produit de la part locale de la taxe d'aménagement sera reversée aux communes sur le territoire desquelles la taxe d'aménagement aura été générée ;

POURSUIVRE ensuite

- de charger M. le maire (ou : M. le président) de mettre en œuvre la présente délibération qui sera :
  - • transmise :
    - * au préfet du département de ...... (nom du département concerné) ,
    - * au directeur départemental des territoires (ajouter le cas échéant : et de la mer) de ...... (nom du département auquel appartient le directeur départemental des territoires) ,
    - * (ajouter le cas échéant :) au président de ...... (nom de l'établissement public de coopération intercommunale) ;
  - • affichée en mairie ;

AJOUTER le cas échéant pour les communes de 3 500 habitants et plus (CGCT, art. L. 2121-10)

• publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

POURSUIVRE ensuite

Fait et délibéré à ...... (lieu de la délibération)

(Signatures)

FORMULE 2. – Institution de la part locale de la taxe d'aménagement

Textes applicables
– Code de l'urbanisme, articles L. 331-1 à L. 331-18.

Observations
Dans les communes couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un plan d'occupation des sols (POS) approuvé ainsi que dans les communes membres d'une communauté urbaine (qu'elles soient ou non couvertes par un PLU, un PLU intercommunal ou un POS), aucune délibération n'est nécessaire pour que la part communale de la taxe d'aménagement s'applique de plein droit avec un taux de 1 % et avec les seules exclusions prévues par la loi. Cette taxe est instituée de plein droit à compter du 1er janvier de l'année qui suit celle de l'approbation du PLU si les formalités d'affichage et de publications prévues à l'article R. 123-25 du Code de l'urbanisme sont exécutées avant le 30 novembre de l'année d'approbation, et dans le cas contraire, à compter du 1er janvier de la deuxième année qui suit cette approbation. Il est possible néanmoins d'y renoncer expressément par délibération dans les conditions prévues au 8e alinéa de l'article L. 331-2 du Code de l'urbanisme (V. infra Form. 3).
Dans les autres communes, l'institution de la part locale de la taxe d'aménagement suppose une délibération du conseil municipal (ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent. – V. supra Form. 1).
Si la commune ou l'EPCI compétent souhaite (initialement ou ultérieurement) fixer un taux différent du taux unique de principe de 1 % (taux supérieur à 1 %, éventuellement modulé géographiquement) ou s'il souhaite exonérer d'autres constructions que celles prévues par la loi, il est nécessaire que l'organe délibérant prenne les décisions correspondantes.
Ces délibérations doivent être prises avant le 30 novembre pour une entrée en vigueur le 1er janvier suivant (le 1er mars 2012 pour les délibérations adoptées avant le 30 novembre 2011). L'institution de la taxe d'aménagement est décidée pour une période minimale de trois ans, les autres aspects de la délibération (fixation et modulation des taux, exonérations) sont pris pour une durée minimale d'un an : sauf nouvelle délibération adoptée avant le 30 novembre pour modifier ou compléter les dispositions, les options prises concernant le ou les taux et les exonérations sont tacitement reconduites.
La circulaire du 18 juin 2013 envisage précisément les cas particuliers et notamment les fusions de communes et d'EPCI (Circ. 18 juin 2013, p. 9 à 12 et ann. 1).
Les cas d'exonération, qui ont été l'objet de précisions successives depuis la loi du 29 décembre 2010, sont expliqués dans le détail dans la circulaire précitée (Circ. 18 juin 2013, p. 14 à 24 pour la part communale ou intercommunale). Les possibilités d'exonérations facultatives sont détaillées dans la circulaire précitée (Circ. 18 juin 2013, p. 24 à 28) ; le lecteur est invité à s'y reporter pour préciser la rédaction de la délibération au cas par cas.
Il importe également de savoir que c'est le Code de l'urbanisme qui organise les bases d'imposition selon la nature des opérations taxables, par référence à la définition de la surface de plancher notamment (projets de construction) ou d'une valeur forfaitaire d'assiette (aménagements et installations), et qu'un abattement de 50 % non modifiable par les collectivités est applicable aux valeurs forfaitaires d'assiette de certaines constructions (logements et hébergements sociaux, 100 premiers m2 des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, locaux à usage industriel ou artisanal).
Les taux, qui ne peuvent pas être inférieures à 1 %, peuvent comprendre des décimales.
La sectorisation des taux est possible, ce qui est applicable quel que soit le support des règles d'urbanisme (POS, PLU, carte communale, RNU). La circulaire recommande que la définition

des limites de chaque taux respecte les limites des parcelles cadastrales. Même si la circulaire du 18 juin 2013 affirme que la commune n'aurait nul besoin de motiver la sectorisation des taux lorsqu'ils sont compris entre 1 % et 5 % et que le taux s'applique à toutes les autorisations indépendamment des besoins des futurs usagers et habitants (Circ. 18 juin 2013, p. 36), elle n'omet pas de prévenir les élus du principe d'égalité devant l'impôt. À l'intérieur d'un même secteur comportant les mêmes équipements publics, il ne peut y avoir des taux différents selon les parcelles puisque tous les constructeurs doivent contribuer également au financement des mêmes équipements publics. De même en cas d'aménagement d'une voie, le taux de la part communale de la taxe d'aménagement doit être le même de part et d'autre de la voie). Il parait cependant évident, au-delà des exemples précités extraits de la circulaire, que la modulation des taux de taxe d'aménagement par secteurs gagnera en sécurité juridique, à être motivée en fonction des aménagements à réaliser par secteurs géographiques, sans perdre de vue non plus que pour les constructions situées à cheval sur deux secteurs, le taux le moins élevé doit être appliqué, et que les constructions situées sur le territoire de deux communes, sont quant à elles, taxées selon le taux propre à chaque commune, au prorata de la surface taxable située sur chaque commune.
La sectorisation nécessitera également que la délibération instaure, délimite précisément (parcellaire et document graphique annexé à la délibération puis au PLU), et numérote les secteurs. Le numéro du secteur de taxe d'aménagement dans lequel se situe le projet de construction ou d'aménagement fera partie des renseignements à fournir à la DDT, en vue de la taxation, par l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme (ce que les maires devraient rester à lire le projet de loi « ALUR » nonobstant le transfert de plein droit de la compétence PLU à des intercommunalités), dans le délai d'un mois à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.
Pour des raisons de sécurité juridique et pour permettre une meilleure gestion des secteurs dans le temps, il est conseillé de prendre une seule délibération de sectorisation à la fois, avec un plan associé.
Enfin, chaque année, avant le 1er mars, le service de l'État en charge de l'urbanisme dans le département, doit fournir à chaque collectivité territoriale et EPCI bénéficiaire de la taxe d'aménagement, les éléments suivants déterminés au titre de l'année civile précédente, nécessaires à l'établissement des prévisions de recettes, en vue de la préparation de leur budget (C. urb., art. R. 331-16) :

- – les surfaces totales imposables ;
- – les surfaces imposables ayant fait l'objet de l'abattement ;
- – les montants imposables des installations et aménagements ;
- – le montant des taxes liquidées au titre de la taxe d'aménagement pour les constructions et les aménagements (et au titre du versement pour sous-densité le cas échéant).

L'information des collectivités territoriales se fera via l'outil de pilotage du logiciel « ADS 2007 » ou de « l'Infocentre ». Par ailleurs, les maires et président(e)s des EPCI peuvent recevoir de l'administration des finances publiques, communication du montant des sommes dues et payées soit à la commune soit à l'EPCI, par chaque redevable de la taxe d'aménagement (LPF, art. L. 133).

Formalités
Il importe d'insister sur l'importance de la date du 30 novembre pour la délibération, et son effet reporté au 1er janvier suivant. Le calendrier est impératif et rappelé chaque année par

circulaire.
S'imposent l'affichage en mairie, l'insertion au recueil des actes administratifs de la collectivité (le cas échéant), l'inscription au registre des délibérations, la transmission au préfet (contrôle de légalité), et au directeur départemental des territoires, et l'annexion au plan local d'urbanisme (le cas échéant).
La transmission aux services de l'État chargés de l'urbanisme dans le département doit intervenir au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle la délibération prise pour instituer ou modifier les parts communales et intercommunales de la TA. Cette transmission a pour objet de permettre aux DDT(M) de renseigner l'application informatique de traitement des taxes d'urbanisme « ADS 2007 ».
Le report de la sectorisation des taux sur un document graphique en annexe du PLU est effectué dans le cadre de la procédure de mise à jour sans enquête (il semblerait que le non-report n'ait pas d'incidence sur la validité de la délibération de la sectorisation des taux. Prudence néanmoins !). La délibération peut aussi être jointe dans les annexes du PLU. À défaut de PLU ou de POS, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie.

Renvoi
Voir FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, fascicule 232-20, Taxe d'aménagement.

Le ...... 20... (date en toutes lettres de la délibération)

M. le maire (ou : M. le président) expose au conseil municipal (ou : au conseil communautaire ; ou : au comité syndical) :

- – que la réforme de la fiscalité de l'urbanisme résultant de la loi du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 a remplacé la taxe locale d'équipement par la taxe d'aménagement, applicable de plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (ou : d'un plan d'occupation des sols) ; cette taxe constitue une recette d'investissement non affectée, destinée à assurer un financement des équipements générés par le développement urbain de la commune ;
- – que cette taxe est assise sur la surface de plancher des constructions, reconstructions ou agrandissements des bâtiments de toute nature, ainsi que sur certains aménagements particuliers ;
- – qu'il est possible d'exonérer, outre les constructions exclues de plein droit, certains locaux d'habitation, les locaux industriels, les commerces de détail et/ou les monuments historiques ;
- – que le taux de la part locale de la taxe d'aménagement peut être compris entre 1 et 5 % de la valeur des constructions déterminée de façon forfaitaire à partir de la surface de plancher autorisée (ou construite sans autorisation) ou à partir de la valeur forfaitaire des aménagements taxables ;
- – que ce taux d'imposition peut être modulé sur le territoire communal, en particulier pour tenir compte des équipements publics rendus nécessaires à l'urbanisation.

Le conseil municipal (ou : le conseil communautaire ; ou : le comité syndical) , après en avoir délibéré,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 331-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme (ou : le plan d'occupation des sols) approuvé le ...... (date de l'approbation du PLU ou du POS) ;

CHOISIR selon le cas

1 . – Visa des délibérations des communes membres

Vu la délibération n° ...... (références de la délibération) du conseil municipal de ...... (nom de la commune) en date du ...... (date de la délibération) relative à la délégation à ...... (établissement public compétent pour l'institution et la perception de la part locale de la taxe d'aménagement) pour l'institution et la perception de la part locale de la taxe d'aménagement ;

2 . – Visa de la convention relative au reversement de la part locale de la taxe d'aménagement

Vu la convention relative au reversement de la part locale de la taxe d'aménagement à ...... (préciser le destinataire du reversement de la taxe d'aménagement, en cas de compétence communale : à l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme auquel les communes membres décident de reverser tout ou partie du montant de la part communale de la taxe d'aménagement ; en cas de compétence intercommunale : aux commun es membres avec qui l'EPCI a convenu de reverser tout ou une partie du montant de la part intercommunale de la taxe d'aménagement) ;

POURSUIVRE ensuite

CHOISIR selon le cas

1 . – Communes couvertes par un PLU (ou : membres d'une communauté urbaine)

Considérant la nécessité, pour assurer le financement des équipements publics et de l'aménagement durable du territoire, de fixer le taux de la part locale de la taxe d'aménagement à un niveau supérieur au taux de base de 1 % ;

2 . – Modulation géographique du taux de la part locale de la taxe d'aménagement

Considérant la nécessité de moduler le taux de la part locale de la taxe d'aménagement afin de tenir compte des besoins d'équipements publics et d'aménagement durable du territoire inégalement répartis du point de vue géographique ;

3 . – Exonérations facultatives complémentaires

Considérant la nécessité de compléter les exonérations légales de la taxe d'aménagement par certaines exonérations que la loi permet aux collectivités de compléter ;

Décide :

POURSUIVRE ensuite

CHOISIR selon le cas

1 . – Communes non couvertes par un PLU et non membres d'une communauté urbaine

d'instituer la taxe d'aménagement (part locale) sur l'ensemble du territoire communal (ou : intercommunal) ;

2 . – Taux supérieur au taux de base de 1 %)

de fixer à ...... % (taux de la part locale de la taxe d'aménagement compris entre 1 et 5 %) le taux de la part locale de la taxe d'aménagement sur le territoire communal (ou : intercommunal) ;

3 . – Modulation géographique du taux de la part locale de la taxe d'aménagement)

de fixer :

- • à ...... % (taux de la part locale de la taxe d'aménagement pour les secteurs délimités compris entre 1 et 5 %) le taux de la part locale de la taxe d'aménagement dans le ou les secteurs géographiques délimités sur le plan joint à la présente délibération, numéros....,
- • à ...... % (taux de la part locale de la taxe d'aménagement pour les 2e secteur délimité compris entre 1 et 5 %) le taux de la part locale de la taxe d'aménagement dans le ou les secteurs géographiques délimités sur le plan joint à la présente délibération, numéros...,
- • etc. ;

4 . – Champ d'exclusion de la part locale de la taxe d'aménagement

d'exclure du champ d'application de la part locale de la taxe d'aménagement :

- • les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État (logements locatifs aidés par l'État dont le financement ne relève pas d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI, exonérés de plein droit) ou du prêt à taux zéro (PTZ+) : PLS et PLUS), (le cas échéant) en totalité ou à hauteur de ...... (proportion ou surface exclue de la part locale de la taxe d'aménagement) ,
- • les constructions à usage de résidence principale financées à l'aide d'un prêt à taux zéro (PTZ+), à hauteur de ...... (proportion du prêt finançant les constructions à usage de résidence principale, 50 % au plus) de la surface excédant les 100 premiers mètres carrés par logement, bénéficiant de l'abattement général de 50 %,
- • les locaux à usage industriels et leurs annexes, (le cas échéant) en totalité ou à hauteur de ...... (proportion ou surface des locaux à usage industriels exclus de la part locale de la taxe d'aménagement) ,
- • les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m2, (le cas échéant) en totalité ou à hauteur de ...... (proportion ou surface des commerces de détail exclus de la part locale de la taxe d'aménagement) ,
- • les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, (le cas échéant) en totalité ou à hauteur de ...... (proportion ou surface des immeubles classés exclus de la part locale de la taxe d'aménagement) ;

POURSUIVRE ensuite

de charger M. le maire (ou : M. le président) de mettre en œuvre la présente délibération qui sera :

- – transmise :
  - • au préfet du département de ...... (nom du département concerné) ,
  - • au directeur départemental des territoires (ajouter éventuellement : et de la mer) de ...... (nom du département auquel appartient le directeur départemental des territoires) ,
  - • (le cas échéant) au président de ...... (nom de l'établissement public de coopération intercommunale) ,
- – affichée.

CHOISIR selon le cas

1 . – en mairie ;2 . – au siège de ...... (nom de l'établissement public de coopération intercommunale) et dans chacune des mairies des communes concernées ;

POURSUIVRE ensuite

CHOISIR selon le cas

1 . – Pour les communes non couvertes par un PLU

accompagnée du plan délimitant les secteurs de modulation géographique du taux de la part locale de la taxe d'aménagement ;

2 . – Pour les communes dotées d'un PLU

annexée au plan local d'urbanisme.

POURSUIVRE ensuite

CHOISIR selon le cas

1 . – Pour les communes non couvertes par un PLU

accompagnée du plan délimitant les secteurs de modulation géographique du taux de la part locale de la taxe d'aménagement ;

2 . – Pour les communes dotées d'un PLU

annexée au plan local d'urbanisme.

POURSUIVRE ensuite et AJOUTER éventuellement pour les communes de 3 500 habitants et plus (V. CGCT, art. L. 2121-10)

publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

POURSUIVRE ensuite

Fait et délibéré à ...... (lieu de la délibération)

(Signatures)

FORMULE 3. – Institution d'un secteur à taux majoré de la part locale de la taxe d'aménagement

Textes applicables
– Code de l'urbanisme, article L. 331-15.

Observations
Lorsque la commune ou l'EPCI à qui les communes ont délégué leur compétence a institué la taxe d'aménagement ou lorsque la taxe d'aménagement est applicable de plein droit (communes dotées d'un PLU ou membres d'une communauté urbaine) et n'a pas été supprimée, l'organe délibération peut, par une délibération motivée délimiter des secteurs géographiques où des équipements substantiels de voirie ou de réseaux ou des équipements publics généraux de superstructure sont nécessaires en raison de l'importance des constructions nouvelles admises dans ces secteurs.
Dans ces secteurs, le taux de la part locale de la taxe d'aménagement peut être fixé entre 5 et 20 %, pour mettre à la charge des aménageurs ou des constructeurs la part du coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs.
Cette délibération doit être impérativement motivée et circonstanciée. La motivation doit porter :

- – sur la notion de « travaux substantiels » d'équipements publics, justifiant l'adoption de taux majorés :
  - • travaux importants de création ou de renforcement d'infrastructure de voirie ou de réseaux (notamment eau potable, électricité, assainissement, éclairage public, station d'épuration...),
  - • « équipements généraux » de superstructure pouvant profiter à l'ensemble des habitants de la collectivité mais nécessaires à la satisfaction des besoins des habitants et usagers des constructions attendues dans le secteur (marché couvert, salle des fêtes, salle de sport, piscine, parking, bibliothèque, gare RER ou TER...) ;
- – sur la notion de « coût des équipements publics à réaliser » :
  - • travaux prévus dans le futur destinés à répondre aux besoins des futurs usagers de la zone,
  - • travaux venant d'être réalisés destinés à répondre aux besoins des futurs usagers de la zone ;
- – sur les besoins futurs des habitants ou usagers du secteur ;
  - • à ce titre, comme en ZAC et en PUP, les équipements susceptibles d'être pris en compte dans la délibération doivent répondre aux principes de :
    - * nécessité : la réalisation des équipements doit être rendue nécessaire pour le fonctionnement du secteur urbain considéré.
      Il importe d'énumérer les équipements publics nécessaires à l'accueil des futurs habitants ou usagers du secteur : mise en place des réseaux publics humides ou secs ; agrandissement de la station d'épuration ; construction d'une salle de classe, d'une crèche ou d'une partie de crèche (exemples non limitatifs...),

- * proportionnalité : seule la part du coût de la fraction de l'équipement utile au secteur peut lui être imputée.

La délibération doit justifier que le taux retenu ne finance que la quote-part du coût des équipements publics nécessaires aux futurs habitants ou usagers du secteur d'aménagement. Aucun délai n'est imparti pour la réalisation des aménagements, mais les collectivités doivent être conscientes des risques contentieux pouvant résulter de l'absence de réalisation des équipements promis et pour lesquels le montant de la part communale de la taxe d'aménagement aura été fortement majoré. De plus, le maintien du taux majoré ne se justifie plus lorsque les équipements publics l'ayant nécessité sont réalisés et financés.

Avertissement
Jusqu'au 1er janvier 2015, l'institution de tels secteurs à taux majoré de la part locale de la taxe d'aménagement entraîne, à l'intérieur de ces périmètres, la suppression du versement pour dépassement du plafond légal de densité (si celui-ci avait été maintenu en vigueur après le 14 décembre 2000), de la participation pour raccordement à l'égout (appliquée aux demandes d'autorisation déposées avant le 1er juillet 2012), de la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement, de la participation pour voirie et réseaux, et de la participation des riverains en Alsace-Moselle. Jusqu'au 1er janvier 2015, les collectivités pourront donc utiliser, soit la taxe d'aménagement au taux majoré pouvant aller jusqu'à 20 %, soit la taxe d'aménagement limitée à 5 % et le régime des participations. Le choix n'est pas obligatoirement effectué sur tout le territoire de la commune ou de l'EPCI, mais secteur par secteur. Une commune peut donc votre la TA au taux majoré sur un secteur et conserver sur un autre secteur la TA limitée à 5 % à laquelle pourront s'ajouter les participations. La communes et EPCI qui votent des taux majorés de TA conservent intégralement le montant majoré de la taxe, à condition qu'ils prennent en charge l'intégralité des équipements ayant motivé le taux majoré. Si un EPCI ou un syndicat prend en charge une partie de ces équipements, il appartient à la commune de reverser la partie de la taxe équivalant à ces équipements à ce syndicat ou EPCI. Dans l'hypothèse contraire, la commune bénéficierait d'un enrichissement sans cause.
Majoration et sectorisation représentent une combinaison souple et efficiente, qui nécessite toutefois en pratique une étude circonstanciée, une motivation précise et une cohérence sans faille, d'une exigence comparable à celle du juge à l'égard du contrôle des documents d'urbanisme désormais.

Formalités
Affichage en mairie et insertion au recueil des actes administratifs de la collectivité (le cas échéant), inscription au registre des délibérations, transmission au préfet et au directeur départemental des territoires, annexion au plan local d'urbanisme (le cas échéant).

Renvoi
Voir FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, fascicule 232-20, Taxe d'aménagement.

Le ...... 20... (date en toutes lettres de l'exposé du maire)

M. le maire (ou : M. le président) expose au conseil municipal (ou : au conseil communautaire ; ou : au comité syndical) :

- – que le taux de la part locale de la taxe d'aménagement peut être majoré jusqu'à 20 % dans des secteurs géographiques où la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs ;
- – que cette majoration du taux de la part locale de la taxe d'aménagement doit s'inscrire dans le respect des principes de nécessité et de proportionnalité : seul le coût des équipements nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à réaliser dans ces secteurs peuvent être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs et, lorsque la capacité des équipements nécessaires excède ces besoins, seule la fraction du coût des équipements proportionnelle à ces besoins peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs ;
- – qu'en cas de majoration du taux de la part locale de la taxe d'aménagement, la participation pour raccordement à l'égout, la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement et la participation pour voirie et réseaux (ajouter éventuellement : la participation des riverains en Alsace-Moselle) (ajouter éventuellement : le versement pour dépassement du plafond légal de densité) ne sont plus applicables dans les secteurs concernés ;
- – que cette majoration du taux de la part communale de la taxe d'aménagement pourrait être envisagée dans le secteur ...... (secteur géographique concerné par la majoration du taux de la part communale de la taxe d'aménagement) où ...... (équipements publics justifiant la majoration du taux de la taxe d'aménagement) sont nécessaires pour satisfaire les besoins des futurs habitants ou usagers des constructions nouvelles à édifier dans ce secteur ;

Le conseil municipal (ou : le conseil communautaire ; ou : le comité syndical) , après en avoir délibéré,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L. 331-15 ;

Considérant que les constructions nouvelles susceptibles d'être réalisées dans le secteur de ...... (secteur géographique concerné par de possibles constructions nouvelles) rendent nécessaires

CHOISIR selon le cas

1 . – Réalisation de travaux de voirie ou de réseaux

la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux, en particulier ...... (description des travaux substantiels justifiant l'instauration d'un taux majoré de la part locale de la taxe d'aménagement) , dont le coût total est estimé à ...... (estimation du coût des travaux) ;

2 . – Création d'équipements publics généraux

la création d'équipements publics généraux, en particulier ...... (description des équipements publics généraux justifiant l'instauration d'un taux majoré de la part locale de la taxe d'aménagement) , dont le coût total est estimé à ...... (estimation du coût des travaux) ;

POURSUIVRE ensuite

Considérant que ces équipements réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions nouvelles à édifier dans ce secteur doivent satisfaire ces besoins dans les proportions suivantes :

...... (indiquer, pour chacun des équipements – ou, le cas échéant, si la proportion d'utilisation future est identique pour tous les équipements nécessaires, pour l'ensemble du programme d'équipements – la proportion d'utilisation par les futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur) , soit un coût de ...... (estimation du coût de l'équipement ou du programme d'équipements) susceptible d'être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs ;

Considérant qu'au regard des règles d'urbanisme applicables dans le secteur de ...... (secteur géographique concerné par ces nouveaux équipements) les possibilités de construction nouvelles correspondent à ...... (ampleur des constructions nouvelles admises dans le secteur, éventuellement ventilées par nature de constructions au regard de la taxe d'aménagement) ;

Considérant qu'au regard de ces possibilités de construction et de l'assiette taxable qu'elles représentent, des équipements rendus nécessaires par ces constructions nouvelles et de la part du coût des équipements publiques susceptible d'être mis à la charge des constructeurs ou aménageurs, le taux de la part locale de la taxe d'aménagement devrait être fixé à ...... % (taux majoré de la taxe d'aménagement, compris entre 5 et 20 %) ;

Décide :

- – de fixer à ...... % (montant du taux majoré de la taxe d'aménagement appliqué aux constructions et aménagements, compris entre 1 et 5 %) le taux majoré de la part locale de la taxe d'aménagement appliqué aux constructions et aménagements dans le périmètre du secteur de ...... (secteur géographique concerné par les constructions et aménagements) délimité sur le plan annexé à la présente délibération ;
- – de charger M. le maire (ou : M. le président) de mettre en œuvre la présente délibération qui sera :
  transmise :
  - • au préfet du département de ...... (nom du département concerné) ,
  - • au directeur départemental des territoires (ajouter le cas échéant : et de la mer) de ...... (nom du département auquel appartient le directeur départemental des territoires) ,
  - • (ajouter éventuellement : au président de ...... [établissement public]) ,

  affichée

CHOISIR selon le cas

1 . – En mairie

en mairie

2 . – Au siège de l'établissement public

au siège de ...... (nom de l'établissement public de coopération intercommunale) et dans chacune des mairies des communes concernées ;

POURSUIVRE ensuite

CHOISIR selon le cas

1 . – Pour les communes non couvertes par un PLU

accompagnée du plan délimitant les secteurs de modulation géographique du taux de la part locale de la taxe d'aménagement ;

2 . – Pour les communes dotées d'un PLU

annexée au plan local d'urbanisme.

POURSUIVRE ensuite et AJOUTER éventuellement pour les communes de 3 500 habitants et plus (V. CGCT, art. L. 2121-10)

publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

POURSUIVRE ensuite

Fait et délibéré à ...... ((lieu de la délibération))

(Signatures)

FORMULE 4. – Renonciation à la part locale de la taxe d'aménagement

Textes applicables

- – Code de l'urbanisme, article L. 331-2, 1° et 9e alinéa. L'article 89 de la loi de finances pour 2014 a modifié la désignation précise de la disposition, passant du septième au neuvième alinéa de l'article L. 331-2 du Code de l'urbanisme.

Observations
Les communes couvertes par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un plan d'occupation des sols (POS) approuvé ainsi que les communautés urbaines (que leurs communes membres soient ou non couvertes par un PLU ou un POS) peuvent renoncer à l'application de la part locale de la taxe d'aménagement. Ces délibérations doivent être prises avant le 30 novembre pour une entrée en vigueur le 1er janvier suivant (le 1er mars 2012 pour les délibérations adoptées avant le 30 novembre 2011).
Dans les autres communes, si la part locale de la taxe d'aménagement a été instituée, le conseil municipal (l'organe délibérant de l'EPCI compétent. – V. infra Form. 13 peut, après un délai minimum de trois ans, renoncer à l'application de la part locale de la taxe d'aménagement.
La délibération renonçant à l'application de la part locale de la taxe d'aménagement est prise pour une durée minimale de trois ans (sans qu'il soit nécessaire de la renouveler tous les trois ans).

Mode d'emploi
Affichage en mairie et insertion au recueil des actes administratifs de la collectivité (le cas échéant), inscription au registre des délibérations, transmission au préfet et au directeur départemental des territoires, annexion au plan local d'urbanisme (le cas échéant).

Renvoi
Voir FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, fascicule, Taxe d'aménagement.

Le ...... 20... (date en toutes lettres de l'exposé du maire)

M. le maire (ou : M. le président) expose au conseil municipal (ou : au conseil communautaire ; ou : au comité syndical) l'intérêt de renoncer à la part locale de la taxe d'aménagement.

Le conseil municipal (ou : le conseil communautaire ; ou : le comité syndical) , après en avoir délibéré,

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L. 331-2 ;

Décide :

- – de renoncer à percevoir la part locale de la taxe d'aménagement sur l'ensemble du territoire communal (ou : intercommunal) ,
- – de charger M. le maire (ou : M. le président) de mettre en œuvre la présente délibération qui sera :

transmise :

- • au préfet du département de ...... (nom du département concerné) ,
- • au directeur départemental des territoires (ajouter le cas échéant : et de la mer) de ...... (nom du département auquel appartient le directeur départemental des territoires) ,
- • (ajouter éventuellement au président de : ...... [établissement public]) ,

affichée

CHOISIR selon le cas

1 . – En mairie

en mairie

2 . – Au siège de l'établissement public

au siège de ...... (nom de l'établissement public de coopération intercommunale) et dans chacune des mairies des communes concernées

POURSUIVRE ensuite

CHOISIR selon le cas

1 . – Pour les communes non couvertes par un PLU

accompagnée du plan délimitant les secteurs de modulation géographique du taux de la part locale de la taxe d'aménagement ;

2 . – Pour les communes dotées d'un PLU

annexée au plan local d'urbanisme.

POURSUIVRE ensuite et AJOUTER éventuellement pour les communes de 3 500 habitants et plus (V. CGCT, art. L. 2121-10)

publiée au recueil des actes administratifs de la commune ;

POURSUIVRE ensuite

Fait et délibéré à ...... (lieu de la délibération)

(Signatures)

B. – VERSEMENT POUR SOUS DENSITÉ

FORMULE 5. – Instauration d'un seuil minimal de densité et du versement pour sous-densité

Texte applicable
– Code de l'urbanisme, articles L. 331-36, L. 331-37 et L. 331-41.

Observations
Dans l'objectif de doter les communes ou EPCI compétents en matière de PLU, d'un outil fiscal facultatif et incitatif en faveur de la densification du tissu bâti et de l'utilisation économe de l'espace, la loi du 29 décembre 2010 a créé un versement pour sous-densité (VSD), dû, le cas échéant, lorsque le projet du constructeur (constructeur de fait, bénéficiaire d'une autorisation de construire, ou d'un permis d'aménagement autre qu'en lotissement, ou encore AFU de remembrement autorisées ou constituées d'office), n'atteint pas la densité prescrite dans le secteur concerné, ce qui ne s'applique qu'aux constructions nouvelles (à l'exception notable des projets d'extension ou de construction de locaux annexes à un bâtiment existant et les constructions situées sur les terrains de camping ou parcs résidentiels de loisir).
Les EPCI peuvent instituer le VSD alors même que les communes ne leur auraient pas délégué la compétence en matière de taxe d'aménagement.
L'instauration du seuil minimal de densité n'est pas du tout liée à la taxe d'aménagement, même dans le cas où le taux du secteur concerné excès 5 %.
À la différence notable de la taxe d'aménagement, la délibération peut intervenir à tout moment dans l'année.
L'institution du VSD a pour effet de supprimer le plafond légal de densité (PLD) sur l'ensemble du territoire de la commune, dans le cas où il serait encore applicable. À défaut d'instauration du VSD, celui-ci disparaîtra de plein droit 1er janvier 2015, par application de la loi du 29 décembre 2010.

L'organe délibérant de la collectivité compétente institue pratiquement un seuil minimal de densité, permettant d'exiger, au moment de tout type de construction (sauf extensions ou annexes) et de tout type d'autorisation d'urbanisme, un versement pour sous densité destiné à financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121- du Code de l'urbanisme. Le montant du versement pour sous-densité est déterminé par la loi. Il est égal à la moitié de la valeur du terrain déclarée par le pétitionnaire à la date du dépôt de la demande, que multiplie le rapport entre la surface manquante et la surface de la construction telle qu'elle résulterait de l'application du seuil minimal de densité. Le VSD constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au regard de l'article 302 septies B du Code général des impôts. Le VSD est plafonné au quart de la valeur du terrain, et est assorti d'une pénalité de 80 % en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux prescriptions de l'autorisation de construire.
L'organe délibérant a la faculté de décider d'exonérations, à l'égard de constructions pouvant également faire l'objet d'une exonération facultative de la taxe d'aménagement (C. urb., art. L. 331-9, tel que modifié par l'article 44 de la loi n° 2012-1510 du 29 décembre 2012, puis par la loi n° 2013-403 du 17 mai 2013). Mais il importe de ne pas perdre de vue que les décisions d'exonération facultative de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement et les décisions d'exonération facultative du versement pour sous-densité sont des décisions indépendantes l'une de l'autre. Deux délibérations spécifiques sont nécessaires.
D'autres exonérations sont prévues par la loi : les constructions affectées à un service public ou d'utilité publique dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État (C. urb., art. L. 331-7, 1° à L. 331-7, 3° et L. 331-7, 7° à L. 331-7, 9° – D. n° 2012-87, 25 janv. 2012 : JO 27 janv. 2012, p. 1514), les logements aidés, les locaux techniques à vocation agricole, les aménagements prescrits par un plan de prévention de risques, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (à la condition qu'il ait été régulièrement édifié), les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 m2. Sont donc assujetties au VSD les constructions réalisées dans les opérations d'intérêt national (OIN), dans les ZAC et dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial (PUP).
La détermination du seuil de densité minimal est effectuée par secteurs du territoire de la commune ou de l'EPCI. Le seuil s'applique pendant une durée minimale de trois ans que l'organe délibérant fixe lui-même (à compter de la date d'entrée en vigueur de la délibération qui l'a instituée). Cependant, une nouvelle délibération motivée tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété et le développement de l'offre foncière peut être prise sans condition de délai. Ainsi, une commune ayant décidé d'augmenter la densité urbaine pour favoriser la production de logements et désirant utiliser l'outil VSD comme levier pour atteindre son but, pourra réévaluer le seuil minimal de densité sans condition de délai. De même, elle pourra le revoir à la baisse si un seuil trop élevé risque de compromettre un projet de construction de logements.
Le seuil minimal de densité est déterminé librement. Il en va de même de la délimitation des secteurs de la commune concernés, dans la limite générale cependant des zones urbaines ou à urbaniser du POS ou du PLU. C'est une grande différence avec la taxe d'aménagement qui est, elle, d'application générale assortie éventuellement d'une modulation géographique du taux. La délibération devra instaurer, délimiter précisément et numéroter les secteurs ; en vue de la liquidation du versement, le numéro de secteur dans lequel se situe un projet de construction, devra être transmis à la DDT par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, dans le délai d'un mois à compter de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Pour chaque secteur, le seuil de densité minimal ne peut être inférieur à la moitié ni supérieur aux trois quarts de la densité maximale autorisée par les règles définies dans le PLU.
Lorsqu'un coefficient d'occupation des sols (dont le projet de loi ALUR a envisagé la

disparition de manière générale) est applicable dans le cadre d'une opération de lotissement, le seuil minimal de densité ne peut être inférieur à la moitié, ni supérieur aux trois-quarts de la surface de plancher attribuée à chaque lot par le lotisseur. La densité maximale qu'une unité foncière peut recevoir est calculée par le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle cette construction est ou doit être implantée. Dans le cas d'un lotissement, l'unité foncière servant au calcul du SMD est le périmètre loti ; le lotisseur répartit ensuite cette densité entre les différents lots.
Une procédure spécifique de rescrit fiscal permet de solliciter les éclaircissements de l'Administration en l'absence de COS ou lorsqu'une partie des terrains est inconstructible pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives, ou encore lorsque le seuil minimal de densité ne peut être atteint du fait de servitudes administratives privant de fondement le VSD.

Formalités
Affichage en mairie et publication de la délibération (recueil des actes administratifs de la collectivité), inscription au registre des délibérations, transmission au préfet.
Les délibérations sont adressées au service de l'État chargé de l'urbanisme dans le département, au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.
Le document graphique définissant les secteurs est annexé au PLU. Le report du seuil minimal de densité (SMD) est réalisé par une mise à jour du document d'urbanisme, sans enquête publique.

Le ...... 20... (date en toutes lettres de l'exposé du maire) .

M. le maire expose au conseil municipal :

- – que la loi du 29 décembre 2010 offre aux communes la faculté d'instituer un seuil minimal de densité, et a créé un versement pour sous-densité (VSD), dû le cas échéant, lorsque le projet d'un constructeur n'atteint pas la densité de construction prescrite dans le secteur concerné, situé dans les zones urbaines ou à urbaniser des plans d'occupation des sols ou des plans locaux d'urbanisme. Ce dispositif de nature fiscale a pour objectif d'inciter à une utilisation économe de l'espace ;
- – que le produit des versements dus au titre des constructions inférieures au seuil minimal de densité est intégralement et exclusivement reversé à la commune, sous déduction uniquement du prélèvement du montant des recouvrements au profit de l'État. Le produit est destiné à financer des actions ou opérations concourant à la réalisation des objectifs assignés aux documents d'urbanisme par l'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, ce qui laisse de grandes possibilités ;
- – que le versement pour sous-densité est rendu possible par la définition d'un seuil de densité minimale, pour une durée minimale de trois ans, par secteurs délimités sur un document graphique qui sera annexé au PLU ;
- – qu'il est possible d'exonérer, outre les constructions exclues de plein droit, certains locaux d'habitation, les locaux industriels, les commerces de détail et/ou les monuments historiques ;
- – que le régime du versement pour sous-densité est aligné sur celui de la taxe d'aménagement globalement ;
- – que l'instauration d'un seuil minimal de densité et du versement pour sous-densité est apparue particulièrement opportune, au regard des réflexions approfondies qui ont été menées dans le cadre de la révision du document d'urbanisme.

Le conseil municipal,

après en avoir délibéré,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 331-36, L. 331-37 et L. 331-41.

Décide :

- – d'instaurer, pour une durée de ...... ans (durée d'instauration d'un seuil minimal de densité et du versement pour sous-densité de trois ans au minimum) , un seuil minimal de densité en deçà duquel un versement pour sous-densité sera dû par les personnes redevables par application de la loi, dans les secteurs ci-après définis, et qui est fixé :
  - • à ....../ ...... (préciser le seuil minimal de densité, compris entre la 1/2 et les 3/4 de la densité maximale autorisée par les règles définies dans le PLU) , dans le ou les secteurs géographiques ...... (préciser le ou les secteurs géographiques concernés par ce seuil minimal) , délimités sur le plan joint à la présente délibération ...... (préciser les parcelles ou parties de parcelles) , numéros ...... (numéros des parcelles ou parties de parcelles) ,
  - • à ....../ ...... (préciser le seuil minimal de densité, compris entre la 1/2 et les 3/4 de la densité maximale autorisée par les règles définies dans le PLU) , dans le ou les secteurs géographiques ......, délimités sur le plan joint à la présente délibération ...... (préciser les parcelles ou parties de parcelles) , numéros ...... (numéros des parcelles ou parties de parcelles) ,
  - • (cas d'un lotissement) à ....../ ...... (préciser le seuil minimal de densité pour un lotissement, compris entre la 1/2 et les 3/4 de la surface de plancher attribuée à chaque lot par le lotisseur) , dans le lotissement ......, secteur numéro ...... (préciser le numéro du secteur) ,
  - • etc. ;

CHOISIR selon le cas

1 . – Application de l'article L.331-38 du Code de l'urbanisme

qu'en application de l'article L. 331-38 du Code de l'urbanisme, le bénéficiaire d'une autorisation de construire expresse ou tacite notamment ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire, la personne responsable de la construction, sera assujetti(e) au paiement du versement pour sous-densité pour toute construction considérée comme nouvelle par la loi, d'une densité inférieure au seuil minimal de densité défini ci-dessus, dans les secteurs géographiques, lotissements et parcelles ou parties de parcelles définis ci-dessus ;

2 . – Exclusion du champ d'application du versement pour sous-densité

– d'exclure du champ d'application du versement pour sous-densité :

- • les locaux d'habitation et d'hébergement bénéficiant d'un prêt aidé de l'État (logements locatifs aidés par l'État dont le financement ne relève pas d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI, exonérés de plein droit) ou du prêt à taux zéro (PTZ+) : PLS et PLUS), (ajouter le cas échéant : en totalité ou à hauteur de) ...... (proportion ou surface des locaux d'habitation et d'hébergement exclus) ,

- • les constructions à usage de résidence principale financées à l'aide d'un prêt à taux zéro (PTZ+), à hauteur de ...... (proportion des constructions à usage de résidence principale exclues 50 % au plus) de la surface excédant les 100 premiers mètres carrés par logement, bénéficiant de l'abattement général de 50 %,
- • les locaux à usage industriels et leurs annexes, (ajouter le cas échéant : en totalité ou à hauteur de) ...... (proportion ou surface des locaux à usage industriels exclus) ,
- • les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 m2, (ajouter le cas échéant : en totalité ou à hauteur de) ...... (proportion ou surface des commerces de détail exclus du champ d'application) proportion ou surface) ,
- • les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, (ajouter le cas échéant : en totalité ou à hauteur de) ...... (proportion ou surface des immeubles classés exclus du champ d'application) ,
- • les surfaces des locaux annexes à usage de stationnement des immeubles autres que d'habitations individuelle ;

- – de charger M. le maire (ou : M. le président) de mettre en œuvre la présente délibération qui sera :

– transmise :

- • au préfet du département de ...... (nom du département concerné) ,
- • au directeur départemental des territoires (ajouter le cas échéant : et de la mer) de ...... (nom du département auquel appartient le directeur départemental des territoires) ,
- • (ajouter le cas échéant : au président de) ...... (nom de l'établissement public de coopération intercommunale) ;

– affichée.

CHOISIR selon le cas

1 . – En mairie

en mairie ;

2 . – Au siège de l'établissement public

au siège de ...... (nom de l'établissement public de coopération intercommunale) et dans chacune des mairies des communes concernées.

POURSUIVRE ensuite

Fait et délibéré à ...... (lieu de la délibération)

(Signatures)

C. – TAXE LOCALE D'ÉQUIPEMENT (ANCIEN RÉGIME)

Instituée en 1967, la taxe locale d'équipement constitue une imposition générale forfaitaire qui grève les opérations de construction. Ressource non affectée de la section d'investissement, elle est destinée à couvrir les dépenses générales d'urbanisation de la commune.

La taxe d'aménagement s'est substituée à la taxe locale d'équipement depuis le 1er mars 2012, sauf à Mayotte.

Les contribuables ne peuvent pas choisir entre la TLE et la TA. Les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 1er mars 2012 sont demeurées assujetties aux taxes et participation en vigueur au 29 février 2012, même si la décision est intervenue après le 1er mars 2012.

Les dispositions relatives à la taxe d'aménagement sont applicables aux demandes d'autorisations et aux déclarations préalables déposées à compter du 1er mars 2012, et à compter du 1er janvier 2014 à Mayotte. Elles sont également applicables aux demandes d'autorisations modificatives générant un complément de taxation et déposées à compter du 1er mars 2012. Concernant la prorogation des permis, le permis initial générant les taxes et participations à la date de sa délivrance, la modification du régime des taxes et participations n'influe aucunement sur la prorogation. De plus, la règle de la "cristallisation" du régime des taxes et participations applicables aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dans les dix-huit mois de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, a été écartée par le législateur pour les certificats d'urbanisme émis avant le 1er mars 2012, en ce qui concerne la taxe d'aménagement et le versement pour sous densité. Ainsi, les permis déposés après le 1er mars 2012, dont le certificat d'urbanisme était en cours de validité à cette date, sont entrés dans le champ d'application de la taxe d'aménagement et du versement pour sous densité. Le principe de "cristallisation" retrouve toute sa place dans le nouveau dispositif pour les certificats délivrés à compter du 1er mars 2012. Tous les certificats d'urbanisme délivrés avant le 1er mars 2012, dont la demande de prorogation est effectuée à compter de cette même date, ne peuvent être prorogés car le régime des taxes et participations a changé.

Si la taxe locale d'équipement est applicable de plein droit dans les communes de plus de 10 000 habitants (dont le conseil municipal peut toutefois de renoncer à la perception de cette taxe), les autres communes doivent délibérer pour décider d'instituer la taxe locale d'équipement.

Certaines constructions (affectées à un service public ou d'utilité publique, situées en zone d'aménagement concerté ou dans le périmètre de programmes d'aménagement d'ensemble, etc.) sont exclues du champ d'application de la TLE ; la commune peut également décider d'exonérer les logements locatifs sociaux, certaines reconstructions, les bâtiments agricoles annexes, etc.

L'assiette de la TLE est constituée par la valeur des constructions, reconstructions et agrandissements de toute nature, déterminée de façon forfaitaire à partir de la surface hors œuvre nette autorisée (ou réalisée sans autorisation...) à laquelle est appliquée une valeur au mètre carré, variable selon neuf catégories de constructions et réévaluée chaque année. La taxe correspond à la multiplication de cette base imposable par le taux fixé par la commune entre 1 et 5 %, et éventuellement différent selon les catégories de constructions.

La TLE est alors perçue en deux tranches égales, 18 et 36 mois après l'obtention de l'autorisation de construire.

FORMULE 6. – Institution de la taxe locale d'équipement

Texte applicable
– Code général des impôts, articles 1585 A et 1585 C.

Observations
Le conseil municipal des communes de moins de 10 000 habitants doit décider d'instituer la taxe locale d'équipement et doit alors en fixer le taux -unique ou différent selon les catégories. Cette délibération est prise pour une durée minimale de trois ans (il n'est toutefois pas nécessaire de la renouveler tous les trois ans).
Nota : Les conseils municipaux peuvent décider de substituer l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'équipement(s) aux communes membres pour fixer et percevoir la taxe locale d'équipement ; la délibération de l'organe délibérant de l'établissement public doit être adoptée à la majorité qualifiée des 2/3 ; à cette même majorité, cet organe délibérant peut décider de fixer des taux différents par commune, alors que ces taux sont, en principe, identiques.

Formalités
Affichage en mairie et publication de la délibération (recueil des actes administratifs de la collectivité, journal diffusé dans le département), inscription au registre des délibérations, transmission au préfet.

Renvoi
Voir FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, fascicule 232-20, Taxe locale d'équipement.

Le ...... 200... (date en toutes lettres de l'exposé du maire)

M. le maire expose au conseil municipal :

- – l'intérêt d'instituer la taxe locale d'équipement, recette d'investissement non affectée, destinée à assurer un financement des équipements générés par le développement urbain de la commune ;
- – la possibilité d'exonérer, outre les constructions exclues de plein droit, les logements locatifs sociaux, les habitations édifiées par les propriétaires d'une habitation familiale reconstituant leurs biens expropriés, les garages à usage commercial, la reconstruction de bâtiments présentant un intérêt patrimonial pour la collectivité (tels que les anciens chalets d'alpage ou les bâtiments d'estive), les bâtiments agricoles... ;
- – la possibilité de fixer un taux d'imposition, uniforme pour l'ensemble du territoire communal, compris entre 1 et 5 % de la valeur des constructions déterminée de façon forfaitaire à partir de la surface hors œuvre nette autorisée (ou construite sans autorisation), cette surface pouvant relever de l'une des neuf catégories de constructions définies par l'article 1585 D du Code général des impôts.

Le conseil municipal,

après en avoir délibéré,

Vu le Code général des impôts, notamment ses articles 1585 A et suivants ;

Décide :

- – d'instituer la taxe locale d'équipement sur le territoire communal ;
- – de percevoir la taxe locale d'équipement.

CHOISIR selon le cas

1 . – Application d'un taux uniforme

au taux uniforme de ...... (montant de la taxe locale pour toutes les catégories) % pour toutes les catégories d'immeubles ;

2 . – Application d'un taux par catégorie

au taux de ...... (montant de la taxe locale pour une catégorie) % pour ...... (préciser la catégorie concernée et définie par l'art. 1585 D) ;

POURSUIVRE ensuite

– d'exclure du champ d'application de la taxe locale d'équipement :

CHOISIR selon le cas

1 . – En tout ou en partie

les locaux à usage d'habitation édifiés pour leur compte ou à titre de prestataire de services par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation et par les sociétés d'économie mixte définies par la loi n° 83-597 du 7 juillet 1983 modifiée, par le titre II du livre V de la première partie du Code général des collectivités territoriales et par les articles L. 2253-2 et L. 2542-28 du même code ou celles à capitaux publics majoritaires réalisant des locaux à usage d'habitation principale financés à titre prépondérant au moyen de prêts ouvrant droit au bénéfice des dispositions prévues au titre V du livre III du Code de la construction et de l'habitation ;

2 . – Dans les départements d'outre-mer exclusivement

les locaux à usage d'habitation principale à caractère social financés à l'aide de prêts aidés par l'État et édifiés par les organismes et sociétés d'économie mixte mentionnés ci-dessus, pour leur compte ou à titre de prestataires de service ;

3 . – Dans les départements d'outre-mer exclusivement

les locaux à vocation très sociale ;

4 . – Les constructions édifiées par les propriétaires d'une habitation reconstituant leurs biens expropriés

les constructions édifiées par les propriétaires d'une habitation familiale reconstituant leurs biens expropriés (sous réserve que l'immeuble corresponde aux normes des logements aidés par l'État) ;

5 . – Les constructions de garage à usage commercial

les constructions de garage à usage commercial ;

6 . – La reconstruction de bâtiments présentant un intérêt patrimonial

la reconstruction de bâtiments présentant un intérêt patrimonial pour la collectivité et faisant l'objet d'une procédure spécifique d'autorisation (tels que les anciens chalets d'alpage ou les bâtiments d'estive, au sens de l'article L. 145-3 du Code de l'urbanisme) ;

7 . – Certains bâtiments à usage agricole

les bâtiments à usage agricole autres que ceux mentionnés à l'article L. 112-1 du Code de l'urbanisme ;

POURSUIVRE ensuite

Charge M. le maire de mettre en œuvre la présente délibération qui sera :

- – transmise :
  - • au préfet du département de ...... (nom du département concerné) ,
  - • au directeur départemental de l'équipement de ...... (nom du département auquel appartient le directeur départemental de l'équipement) ,
  - • au trésorier payeur général de ...... (nom du département du trésorier payeur général) ;
- – affichée en mairie ;

AJOUTER éventuellement pour les communes de 3 500 habitants et plus (V. CGCT, art. L. 2121-10)

• publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait et délibéré à ...... (lieu de la délibération)

(Signatures).

FORMULE 7. – Liquidation de la taxe locale d'équipement

Observations
Le calcul de l'assiette et la liquidation de la taxe locale d'équipement – ainsi que des autres taxes d'urbanisme : taxes départementales des espaces naturels sensibles, pour le financement des dépenses des conseils d'architecture d'urbanisme et de l'environnement, etc. – relève de la compétence exclusive de l'État.
Toutefois, cette compétence peut être déléguée (« déconcentrée » donc et non pas « décentralisée ») à la commune par un arrêté préfectoral, en particulier lorsque la commune dispose de services instructeurs aptes à effectuer ces opérations.
Généralement, les éléments transmis au bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme à l'occasion de la notification de celle-ci comportent une information relative aux taxes d'urbanisme qui seront exigées par la suite.

Formalités
Notification au bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme génératrice de taxes d'urbanisme.

Renvoi
Voir FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, fascicule 232-20, Taxe locale d'équipement.

Monsieur,

Vous êtes titulaire d'un(e) ...... (préciser l'objet de l'autorisation d'urbanisme ex : permis de construire, décision de non-opposition à une déclaration préalable) n° ...... (numéro de l'autorisation d'urbanisme) qui vous a été délivré(e) par ...... (autorité qui a délivré l'autorisation d'urbanisme) en date du ...... (date de l'autorisation d'urbanisme) 200...

Cette autorisation d'urbanisme constitue le fait générateur des taxes d'urbanisme suivantes :

- • taxe locale d'équipement, perçue au profit de ...... (commune destinataire de la taxe locale d'équipement) ,
- • taxe départementale des espaces naturels sensibles, perçue au profit du département de ...... (département percevant la taxe départementale des espaces naturels sensibles) ,
- • taxe départementale pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement, perçue au profit du département de ...... (nom du département percevant la taxe départementale pour le financement des dépenses) ,
- • taxe complémentaire à la taxe locale d'équipement, perçue au profit de la région d'Île-de-France,
- • taxe spéciale d'équipement, perçue au profit du département de la Savoie.

Pour la détermination de l'assiette de ces taxes, votre construction relève de la ...... (catégorie[s] de construction dont relève la construction ; le cas échéant, décomposition de la surface totale entre les différentes catégories dont la construction relève) catégorie définie par le Code général des impôts.

Le montant de ces diverses taxes s'élève à ...... (présenter le calcul correspondant pour chacune des taxes exigibles, en décomposant si nécessaire la surface hors œuvre nette autorisée en fonction des différentes catégories de construction dont elle relève) :

- • TLE = ... (surf. hors œuvre nette autorisée – en m2) × ...... (valeur forfaitaire de la catégorie de construction -en €/m2) × ...... (taux voté, applicable à la catégorie de construction) ,
- • idem pour chacune des autres taxes exigibles.

Le paiement de ces taxes interviendra sous la forme de deux fractions égales, payables à l'expiration d'un délai de 18 puis de 36 mois à compter de la délivrance de l'autorisation susmentionnée (toutefois, si le montant de la TLE est inférieur à 305 euros, le paiement s'effectuera en un versement unique, 18 mois après la délivrance de l'autorisation) .

AJOUTER le cas échéant

> Toutefois, le paiement de la taxe départementale pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement fait l'objet d'un versement unique, 18 mois après la délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

POURSUIVRE ensuite

Si vous l'estimez nécessaire, vous pouvez m'adresser une réclamation concernant l'une ou l'autre de ces taxes d'urbanisme, s'il vous apparaît qu'une erreur aurait été commise ou que les dispositions en vigueur auraient été incorrectement appliquées. Une telle réclamation peut m'être adressée jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle du dernier versement (ou si une telle notification a été effectuée par la direction départementale des services fiscaux : de la notification d'un avis de mise en recouvrement) .

Le maire

...... (prénom et nom du maire) .

(Signature et cachet

II. – PARTICIPATIONS D'URBANISME

À l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme, constructeurs et aménageurs peuvent se voir imposer des contributions aux dépenses d'équipements publics dont la liste est limitativement fixée par l'article L. 332-6-1 du Code de l'urbanisme :

- – la participation pour raccordement à l'égout (abrogée à compter du 1er juillet 2012, par application de la loi n° 2012-354 du 14 mars 2012 de finances rectificative pour 2012 : JO 15 mars 2012, p. 4690) ;
- – la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement (abrogée à compter du 1er janvier 2015 par application de la loi n° 2010-1658 de finances rectificative pour 2010 du 29 décembre 2010 : JO 30 déc. 2010, p. 23127) ;
- – la participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels ;
- – la participation pour voirie et réseaux (abrogée à compter du 1er janvier 2015 par application de la loi du 29 décembre 2010 précitée) ;
- – la participation des riverains dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle (abrogée à compter du 1er janvier 2015 par application de la loi du 29 décembre 2010 précitée) ;
- – la cession gratuite de terrains (déclarée inconstitutionnelle à effet du 23 septembre 2010) ;

auxquelles s'ajoutent :

- – la procédure du programme d'aménagement d'ensemble (abrogée à compter du 1er mars 2012, demeurant applicable toutefois dans les périmètres où un PAE a été institué antérieurement au 1er mars 2012, et ce jusqu'à ce que le conseil municipal décide de clore le PAE) ;
- – et les participations alternatives de la taxe d'aménagement que sont :
  - • la participation de l'aménageur (ou du constructeur) en zone d'aménagement concerté,
  - • et la participation contractuelle du projet urbain partenarial.

FORMULE 8. – Institution du principe de la participation pour voirie et réseaux

Observations
La participation pour voirie et réseaux nécessite plusieurs délibérations pour sa mise en œuvre : une délibération pour instaurer le principe de son exigibilité et des délibérations spécifiques pour organiser le régime de sa répartition propre à chaque voie réalisée ou aménagée pour desservir de nouvelles constructions. Elles seront déclinées dans les formules n° 8 et suivantes.
Il importe de prendre note qu'à partir du 1er janvier 2015, les PVR ne pourront plus être instituées (tout comme la participation pour non réalisation d'aires de stationnement et la participation des riverains en Alsace et Moselle) et seront définitivement supprimées, même en dehors des secteurs où le taux majoré de la part communale de la taxe d'aménagement aura été instituée. Toutefois, pour les PVR 'spécifiques' existantes au 1er janvier 2015, la délibération PVR 'spécifique' continuera à produire ses effets tant qu'elle n'aura pas été abrogée ; les permis continueront à indiquer le montant de la PVR et des conventions pourront toujours être signées. Cependant, lorsqu'il sera institué une secteur de taxe d'aménagement supérieur à 5 % affectant tout ou partie du périmètre de la PVR, la PVR 'spécifique' disparaîtra là où le taux de taxe d'aménagement sera supérieur à 5 %, sans qu'il soit nécessaire de prendre une délibération d'abrogation sur cette partie de la PVR. Enfin, d'ores-et-déjà depuis le 1er mars 2012, l'institution d'une taxe d'aménagement à taux majoré emporte l'effet de supprimer la PVR dans les secteurs concernés.
Il convient également de préciser que la participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une ZAC, d'une convention de projet urbain partenarial et d'un programme d'aménagement d'ensemble (en vigueur avant le 1er mars 2012).
La participation pour voirie et réseaux permet aux communes d'organiser une contribution aux dépenses de voirie et/ou de réseaux nécessaires à l'implantation de nouvelles constructions sur des terrains non encore desservis.
La participation pour voirie et réseaux permet une péréquation des coûts d'infrastructures de voirie et réseaux entre les propriétés foncières qui bénéficient de ces équipements publics.
Elle peut concerner la création d'une voie nouvelle, l'aménagement d'une voie existante, ainsi que l'établissement ou l'adaptation de réseaux d'eau, d'assainissement ou d'électricité, dès lors que ces travaux permettent d'édifier des constructions qui n'auraient pas été possibles sans ces travaux.
Une délibération de principe instaure le régime de la participation pour voirie et réseaux sur l'ensemble du territoire communal.
Le conseil municipal peut exempter la construction de logements locatifs sociaux de la PVR, sans toutefois pouvoir reporter sur les autres propriétaires la charge des participations correspondant aux terrains d'assiette de ces logements : la commune doit assumer la charge de ces exemptions. Cette exemption peut être décidée à l'occasion de la délibération décidant d'instituer le principe de la participation ou à l'occasion des délibérations spécifiques.

Formalités. Texte applicable
Code de l'urbanisme, article L. 332-11-1.
Affichage en mairie et publication de la délibération (recueil des actes administratifs de la collectivité), inscription au registre des délibérations, transmission au préfet.

Renvoi
Voir FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, fascicule 218-1-1, Participations d'urbanisme – Participation pour voirie et réseaux (PVR).

Le ...... 200... (date en toutes lettres de l'exposé du maire) .

M. le maire expose au conseil municipal :

- – que la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifiée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat offre la possibilité aux communes d'instituer une participation pour voirie et réseaux, dont le régime est défini par les articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du Code de l'urbanisme ;
- – que cette participation permet de mettre à la charge des propriétaires fonciers le coût des voies et des réseaux réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions ;
- – ...... (préciser le cas échéant le contexte local qui motive l'institution de cette participation de voirie ou réseaux) ;
- – (ajouter éventuellement : que toutefois la construction de logements sociaux peut être, en totalité ou partiellement, exemptée du versement de cette participation) .

Le conseil municipal,

après en avoir délibéré,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 332-6-1, L. 332-11-1 et L. 332-11-2 ;

Considérant que les articles susvisés permettent de mettre à la charge des propriétaires fonciers le coût de construction des voies nouvelles, de l'aménagement des voies existantes ainsi que celui de l'établissement ou de l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions ;

AJOUTER éventuellement

> Considérant que la construction de logements sociaux peut être, totalement ou partiellement, exemptée du versement de cette participation,

Décide :

CHOISIR selon le cas

1 . – Institution d'un régime de participation pour voirie et réseaux

d'instituer le régime de la participation pour voirie et réseaux, tel que défini par les articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 susvisés ;

2 . – Exclusion des logements locatifs sociaux

d'exempter, en application du quatrième alinéa de l'article L. 332-11-1 susvisé, en totalité (ou, le cas échéant, dans la limite de : ...... %) de cette participation les constructions de logements locatifs sociaux visés au II de l'article 1585 C du Code général des impôts ;

POURSUIVRE ensuite

Charge M. le maire de mettre en œuvre la présente délibération qui sera :

- – transmise au préfet du département de ...... (nom du département) ;
- – affichée en mairie ;

AJOUTER éventuellement pour les communes de 3 500 habitants et plus (V. CGCT, art. L. 2121-10)

– publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait et délibéré à ...... (lieu de la délibération) .

(Signatures)

FORMULE 9. – Institution d'une participation pour voirie et réseaux (voie et réseaux)

Texte applicable
Code de l'urbanisme, article L. 332-11-1.

Observations
Après la délibération de principe qui instaure le régime de la PVR sur l'ensemble du territoire communal (V. supra Form. 3), des délibérations spécifiques organisent la répartition du coût de chaque projet de travaux de voirie et réseaux entre les terrains desservis.
La délibération définit les travaux prévus et le périmètre à l'intérieur duquel ces dépenses seront reparties entre les propriétaires ; sont concernés les terrains situés à 80 mètres de part et d'autre de la voie, cette profondeur pouvant être modulée entre 60 et 100 mètres, sur décision motivée ; d'autre part, les terrains inconstructibles en raison de contraintes physiques ou de prescriptions ou servitudes administratives qui ne relèvent pas d'une compétence communale.
Les maîtres d'ouvrage des travaux envisagés (voirie, divers réseaux) doivent, avant la délibération instituant la participation pour une voie donnée, avoir exprimé leur accord pour réaliser les travaux relevant de leur compétence.
Si la commune n'a pas décidé d'exempter de la participation, par principe, la construction de logements locatifs sociaux (dans la délibération « générale »), elle peut décider d'une telle exemption à l'occasion de chaque délibération instaurant la participation pour une voie donnée.

Formalités
Affichage en mairie et publication de la délibération (recueil des actes administratifs de la collectivité), inscription au registre des délibérations, transmission au préfet.

Renvoi
Voir FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, fascicule 218-1-1, Participations d'urbanisme : participations pour voirie et réseaux (PVR).

Le ...... 200... (date en toutes lettres de l'exposé du maire) .

M. le maire expose au conseil municipal :

- – que les articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du Code de l'urbanisme offrent aux communes la possibilité d'instituer une participation pour voirie et réseaux. À ce titre, le conseil municipal a, par délibération n° ...... – ...... (références de la délibération instituant une participation pour voirie et réseaux) en date du ...... (date de la

délibération instituant une participation pour voirie et réseaux) , institué cette participation sur le territoire communal ;

- – que dans le secteur ...... (préciser le secteur de construction d'une voie nouvelle) , la création d'une voie nouvelle (ou : l'adaptation de la voie existante) ainsi que l'établissement (ou : l'adaptation) des réseaux qui lui sont associés, dont le coût total est estimé à ...... (montant de la voie nouvelle et des réseaux associés) euros, est nécessaire pour l'implantation de nouvelles constructions ;
- – qu'en application de cette délibération, il paraît nécessaire de mettre à la charge des propriétaires fonciers riverains le coût de cette voie publique et des réseaux réalisés (ou : le coût des travaux sus indiqués) ;
- – que la construction de logements sociaux peut-être (ajouter éventuellement : en totalité ou partiellement, exemptée du versement de cette participation) .

Le conseil municipal,

après en avoir délibéré,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 332-6-1, L. 332-11-1 et L. 332-11-2 ;

Vu la délibération n° ...... – ...... (références de la délibération instaurant la participation pour voirie et réseaux sur le territoire communal) en date du ...... (date de la délibération instaurant la participation pour voirie et réseaux sur le territoire communal) , instaurant la participation pour voirie et réseaux sur le territoire communal ;

Vu la délibération n° ...... – ...... (références de la délibération prenant acte del'accord du maître d'ouvrage) en date du ...... (date de la délibération prenant acte de l'accord du maître d'ouvrage) , par laquelle ...... (nom du maître d'ouvrage concerné) a exprimé son accord à la réalisation du réseau de ...... (description du réseau faisantl'objet du contrat) , dans le cadre de l'aménagement de la voie ...... (voie faisant l'objet d'un aménagement) , et nécessaire à l'implantation de nouvelles constructions ...... (mentionner tous les accords des maîtres d'ouvrages concernés) ;

Considérant que la possibilité d'édifier des constructions futures dans le secteur ...... (secteur susceptible de connaitre des constructions nouvelles) implique de créer une voie nouvelle (ou : d'aménager la voie existante) et d'établir (ou : d'adapter) les réseaux qui lui sont associés ...... (préciser les objectifs et le niveau de l'aménagement prévu à terme) ;

Considérant que ...... (expliquer les raisons pour lesquelles la commune met la totalité ou une part seulement du coût des travaux à la charge des propriétaires : voie exclusivement destinée à l'implantation de nouvelles constructions sur les terrains desservis, liaison entre différents secteurs du territoire communal, desserte d'un équipement communal nouveau, etc.) ;

CHOISIR selon le cas

1 . – Adaptation de la voie

Considérant qu'il est nécessaire d'adapter la limite de 80 mètres de part et d'autre de la voie, en raison de ...... (préciser les raisons justifiants l'adaptation de la voie, il est indispensable de motiver précisément une éventuelle adaptation de 80 mètres de part et d'autre de la voie : les circonstances locales qui imposent cette adaptation doivent être exprimées de façon précise et

concrète ; il ne saurait être suffisant de se « contenter » d'une formulation générale, du type : « pour des raisons de morphologie urbaine... ») ;

2 . – Champ d'exclusion de la participation

Considérant que la construction de logements sociaux peut être, totalement ou partiellement, exemptée du versement de cette participation ;

POURSUIVRE ensuite

Décide :

d'engager la réalisation des travaux de voirie et réseaux de la rue ...... (nom de la rue oùsont réalisés les travaux de voirie et réseaux)), dont le coût total est estimé à ...... (montant des travaux de voirie et réseaux) euros, correspondant aux dépenses suivantes :

		coût des travaux
I.	Travaux de construction ou d'aménagement de voie	
	Acquisitions foncières	......,.. €
	Travaux de voirie	......,.. €
	Écoulement des eaux pluviales	......,.. €
	Éclairage public	......,.. €
	Éléments souterrains des réseaux de communication	......,.. €
II.	Travaux d'établissement ou d'adaptation des réseaux	
	Réseaux d'adduction d'eau potable	......,.. €
	Réseau d'électricité	......,.. €
	Réseau d'assainissement des eaux usées	......,.. €
III.	Études et maîtrise d'œuvre	
	DÉPENSES TOTALES	......,.. €
IV.	Subventions à percevoir	
	(par exemple : fonds national pour le développement des adductions d'eau, fonds d'amortissement des charges d'électricité, art. L. 3232-2 du Code général des collectivités territoriales...)	......,.. €
	COÛT NET TOTAL	......,.. €

de fixer à ...... (montant de la part du coût net de réalisation de la voie et des réseaux) euros, la part du coût net de réalisation de la voie et des réseaux qui est mise à la charge des propriétaires fonciers riverains de la rue ...... (nom de la rue où sont réalisés les travaux de voirie et réseaux selon les modalités de détermination de la fraction du coût mis à la charge des propriétaires fonciers, exposées dans les considérants) ,

de délimiter comme suit les propriétés foncières concernées par la participation pour voirie et réseaux : terrains situés (la délibération doit impérativement mentionner l'une des deux options suivantes) :

- – à 80 mètres de part et d'autre de la voie (ajouter éventuellement : tel que délimités sur le plan parcellaire annexé à la présente délibération) ;
- – entre 60 et 100 mètres de part et d'autre de la voie, tel que délimité sur le plan parcellaire annexé à la présente délibération.

de fixer à ...... (montant par m2 de la participation pour voirie et réseaux) euros par m2 de terrain le montant de la participation pour voirie et réseaux due par les propriétaires riverains, déterminé selon le calcul suivant :

$$\frac{\text{part du coût net de la voie et des réseaux mis à la charge des riverains}}{\text{superficie des terrains situés dans le périmètre desservi sus défini}} = \text{......,.. €/m2}$$

ce(s) montant(s), établi(s) en euros constants, sera (ou : seront) actualisé(s) en fonction de l'évolution de l'indice ...... (définir un indice INSEE de référence : coût de la construction, BTP, etc.) , lorsque la participation est prescrite à l'occasion de la délivrance des autorisations d'occupation du sol ou de la signature des conventions prévues par l'article L. 332-11-2 du Code de l'urbanisme.

d'exempter, en application du quatrième alinéa de l'article L. 332-11-1 susvisé, en totalité (ou le cas échéant : dans la limite de ...... %) de cette participation les constructions de logements locatifs sociaux visés au II de l'article 1585 C du Code général des impôts.

Charge M. le maire de mettre en œuvre la présente délibération qui sera :

- – transmise au préfet du département de ...... (nom du département) ;
- – affichée en mairie ;

AJOUTER éventuellement pour les communes de 3 500 habitants et plus (V. CGCT, art. L. 2121-10)

– publiée au recueil des actes administratifs de la commune (ajouter le cas échéant, :) .

Fait et délibéré à ...... (lieu de la délibération) .

(Signatures)

FORMULE 10. – Institution d'une participation pour voirie et réseaux (réseaux seuls)

Texte applicable
Code de l'urbanisme, article L. 332-11-1.

Observations
Après la délibération de principe qui instaure le régime de la PVR sur l'ensemble du territoire communal (V. supra Form. 8), des délibérations spécifiques organisent la répartition du coût de chaque projet de travaux de voirie et réseaux entre les terrains desservis.
La délibération définit les travaux prévus et le périmètre à l'intérieur duquel ces dépenses seront réparties entre les propriétaires ; sont concernés les terrains situés à 80 mètres de part et d'autre de la voie, cette profondeur pouvant être modulée entre 60 et 100 mètres, sur décision motivée ; d'autre part, les terrains inconstructibles en raison de contraintes physiques ou de prescriptions ou servitudes administratives qui ne relèvent pas d'une compétence communale.
Les maîtres d'ouvrage des travaux envisagés (voirie, divers réseaux) doivent, avant la délibération instituant la participation pour une voie donnée, avoir exprimé leur accord pour réaliser les travaux relevant de leur compétence.
Si la commune n'a pas décidé d'exempter de la participation, par principe, la construction de logements locatifs sociaux (dans la délibération « générale »), elle peut décider d'une telle exemption à l'occasion de chaque délibération instaurant la participation pour une voie donnée.

Formalités
Affichage en mairie et publication de la délibération (recueil des actes administratifs de la collectivité), inscription au registre des délibérations, transmission au préfet.

Renvoi
Voir FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, fascicule 218-1-1, Participations d'urbanisme. Participations pour voirie et réseaux (PVR).

Le ...... 200... (date en toutes lettres de l'exposé du maire) .

M. le maire expose au conseil municipal :

- – que les articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du Code de l'urbanisme offrent aux communes la possibilité d'instituer une participation pour voirie et réseaux. À ce titre, le conseil municipal a, par délibération n° ...... – ...... (références de la délibération instituant une participation pour voirie et réseaux) en date du ...... (date de la délibération instituant une participation pour voirie et réseaux) , institué cette participation sur le territoire communal ;
- – qu'en bordure de la rue ...... (nom de la rue en bordure de laquelle seront établis les réseaux) , l'établissement (ou : l'adaptation) des réseaux ...... (préciser quels réseaux sont prévus) , dont le coût total est estimé à ...... (coût total de l'établissement des réseaux) euros, est nécessaire pour l'implantation de nouvelles constructions ;
- – qu'en application de cette délibération, il paraît nécessaire de mettre à la charge des propriétaires fonciers riverains le coût des réseaux réalisés le long de cette voie existante (ou : le coût des travaux sus indiqués) ;
- – que la construction de logements sociaux peut être, en totalité ou partiellement, exemptée du versement de cette participation.

Le conseil municipal,

après en avoir délibéré,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 332-6-1, L. 332-11-1 et L. 332-11-2 ;

Vu la délibération n° ...... – ...... (références de la délibération instaurant laparticipation pour voirie et réseaux sur le territoire communal)) en date du ...... (date de la délibération instaurant la participation pour voirie et réseaux sur le territoire communal) , instaurant la participation pour voirie et réseaux sur le territoire communal ;

Vu la délibération n° ...... – ...... (références de la délibération prenant acte de l'accord du maître d'ouvrage) en date du ...... (date de la délibération prenant acte de l'accord du maître d'ouvrage) , par laquelle ...... (nom du maître d'ouvrage concerné) a exprimé son accord à la réalisation du réseau de ...... (description du réseau faisant l'objet du contrat) , dans le cadre de l'aménagement de la voie ...... (nom de la voie aménagée) , et nécessaire à l'implantation de nouvelles constructions, et

AJOUTER le cas échéant

> a accepté de percevoir directement la part de la participation pour voirie et réseaux correspondant à ce réseau ...... (mentionner tous les accords des maîtres d'ouvrages concernés) ,

POURSUIVRE ensuite

Considérant que la possibilité d'édifier des constructions futures dans le secteur ...... (préciser le secteur susceptible de recevoir des constructions futures) implique d'établir (ou : d'adapter) les réseaux ...... (préciser quels réseaux sont prévus pour ces constructions futures) ,

Considérant que ...... (expliquer les raisons pour lesquelles la commune met la totalité ou une part seulement du coût des travaux à la charge des propriétaires : réseaux exclusivement destinés à l'implantation de nouvelles constructions sur les terrains desservis, liaison ou maillage entre différents secteurs du territoire communal, desserte d'un équipement communal nouveau, etc.) .

CHOISIR selon le cas

1 . – Adaptation de la voie

Considérant qu'il est nécessaire d'adapter la limite de 80 mètres de part et d'autre de la voie, en raison de ...... (préciser les raisons de l'adaptation de la voie, il est indispensable de motiver précisément une éventuelle adaptation de 80 mètres de part et d'autre de la voie : les circonstances locales qui imposent cette adaptation doivent être exprimées de façon précise et concrète ; il ne saurait être suffisant de se « contenter » d'une formulation générale, du type : « pour des raisons de morphologie urbaine... ») ;

2 . – Champ d'exclusion

Considérant qu'il convient d'exclure les terrains déjà desservis par les réseaux d'eau et/ou d'électricité ;

3 . – Cas des logements sociaux

Considérant que la construction de logements sociaux peut être, totalement ou partiellement, exemptée du versement de cette participation ;

POURSUIVRE ensuite

Décide :

d'engager la réalisation des travaux d'établissement ou d'adaptation des réseaux de la rue ...... (nom de la rue faisant l'objet des travaux d'établissement) , dont le coût total est estimé à ...... (montant des travaux d'établissement) euros, correspondant aux dépenses suivantes :

		coût des travaux
I.	Travaux d'établissement ou d'adaptation des réseaux	
	Réseaux d'adduction d'eau potable	......,...... €
	Réseau d'électricité	......,...... €
	Réseau d'assainissement des eaux usées	......,...... €
II.	Études et maîtrise d'œuvre	
	DÉPENSES TOTALES	......,...... €
III.	Subventions à percevoir (par exemple : fonds national pour le développement des adductions d'eau, fonds d'amortissement des charges d'électricité, art. L. 3232-2 du Code général des collectivités territoriales...)	......,...... €
	COÛT NET TOTAL	......,...... €

de fixer à ...... (montant de la part du coût net de réalisation des réseaux) euros, la part du coût net de réalisation des réseaux qui est mise à la charge des propriétaires fonciers riverains de la rue ...... (nom de la rue faisant l'objet des travaux d'établissement selon les modalités de détermination de la fraction du coût mis à la charge des propriétaires fonciers, exposées dans les considérants) ,

de délimiter comme suit les propriétés foncières concernées par la participation pour voirie et réseaux : terrains non encore desservis par les réseaux et situés ...... (situation des terrains non encore desservis la délibération doit impérativement mentionner l'une des deux options suivantes) .

CHOISIR selon le cas

1 . – Limite de 80 mètres

à 80 mètres de part et d'autre de la voie (ajouter éventuellement : tel que délimités sur le plan parcellaire annexé à la présente délibération) ,

2 . – Limite entre 60 et 100 mètres

entre 60 et 100 mètres de part et d'autre de la voie, tel que délimité sur le plan parcellaire annexé à la présente délibération,

POURSUIVRE ensuite

de fixer à ...... (montant par m2 de terrain de la participation pour voirie et réseaux)) euros par m2 de terrain le montant de la participation pour voirie et réseaux due par les propriétaires riverains, déterminé selon le calcul suivant :

$$\frac{\text{part du coût net des réseaux mis à la charge des riverains}}{\text{superficie des terrains situés dans le périmètre desservi sus défini}} = \text{......,...... €/m2}$$

AJOUTER éventuellement, si la commune n'est pas maître d'ouvrage des réseaux et que leurs maîtres d'ouvrage ont accepté la perception directe de la PVR

> que les propriétaires fonciers riverains s'acquitteront directement des sommes dont ils sont redevables auprès des comptables des maîtres d'ouvrage des réseaux correspondants, à raison de :

- – ......, ... (montant de la participation pour le réseau d'eau potable) €/m2 pour le réseau d'eau potable civilité du maître d'ouvrage) ;
- – ......, ... (montant de la participation pour le réseau d'électricité) €/m2 pour le réseau d'électricité civilité du maître d'ouvrage) ;
- – ......, ... (montant de la participation pour le réseau d'assainissement) €/m2 pour le réseau d'assainissement civilité du maître d'ouvrage) .

POURSUIVRE ensuite

ce(s) montant(s), établi(s) en euros constants, sera (ou : seront) actualisé(s) en fonction de l'évolution de l'indice ...... (définir un indice INSEE de référence : coût de la construction, BTP, etc.) , lorsque la participation est prescrite à l'occasion de la délivrance des autorisations d'occupation du sol ou de la signature des conventions prévues par l'article L. 332-11-2 du Code de l'urbanisme.

AJOUTER éventuellement

> d'exempter, en application du quatrième alinéa de l'article L. 332-11-1 susvisé, en totalité (ou, le cas échéant, dans la limite de : ...... %) de cette participation les constructions de logements locatifs sociaux visés au II de l'article 1585 C du Code général des impôts.

POURSUIVRE ensuite

Charge M. le maire de mettre en œuvre la présente délibération qui sera :

- – transmise au préfet du département de ...... (nom du département concerné) ;
- – affichée en mairie ;

AJOUTER éventuellement pour les communes de 3 500 habitants et plus (V. CGCT, art. L. 2121-10)

– publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait et délibéré à ...... (lieu de la délibération) .

(Signatures)

FORMULE 11. – Convention de versement anticipé de la participation pour voirie et réseaux

Texte applicable
Code de l'urbanisme, article L. 332-11-2.

Observations
En principe, la participation pour voirie et réseaux est payée à l'occasion d'opérations de construction ou d'aménagement.
Les propriétaires peuvent toutefois accepter un versement anticipé de cette participation : une convention entre la commune et la propriétaire fixe le délai de réalisation de la voie et des réseaux et les modalités de versement de la PVR. En contrepartie du paiement anticipé, le permis de construire déposé dans les cinq ans suivant la conclusion de la convention sera instruit au regard des règles d'urbanisme en vigueur à cette date, même si ces règles ont évolué défavorablement dans l'intervalle ; de plus, la convention est créatrice de droits, ouvrant droit à indemnisation en cas d'atteinte qui serait apportée à ces droits, même au-delà du délai initial de cinq ans ; enfin, le non-respect des délais de réalisation des équipements entraîne la restitution des sommes versées.
En principe, le conseil municipal doit approuver la conclusion de chacune de telles conventions, mais il lui est possible de déléguer cette compétence au maire.

Formalités
Affichage en mairie, inscription au registre des participations d'urbanisme, transmission au préfet.

Renvoi
Voir FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, fascicule 218-1-1, Participation d'urbanisme, participations pour voirie et réseaux (PVR).

Préambule

Les articles L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du Code de l'urbanisme offrent aux communes la possibilité d'instituer une participation pour voirie et réseaux. À ce titre, le conseil municipal a, par délibération n° ...... – ...... (références de la délibération instituant une participation pour voirie et réseaux) en date du ...... (date de la délibération instituant une participation pour voirie et réseaux) , institué cette participation sur le territoire communal pour les travaux permettant l'implantation de constructions sur les terrains nouvellement desservis.

Dans le secteur ...... (préciser le secteur dans lequel une nouvelle voie va être créé) , le conseil municipal a décidé, par délibération n° ...... – ...... (références de la délibération décidant la création d'une voie nouvelle) en date du ...... (date de la délibération décidant la création d'une voie nouvelle) , la création d'une voie nouvelle (ou : l'adaptation de la voie existante) ainsi que l'établissement (ou : l'adaptation) des réseaux qui lui sont associés, dont le coût total est estimé à ...... (coût total de la voie nouvelle) euros, nécessaire pour l'implantation de nouvelles constructions.

M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) est propriétaire des parcelles cadastrales numéros ......, ..., ... (indiquer les numéros desparcelles cadastrales)), comprises en totalité ou en partie) dans le périmètre desservi par cette voie et ces réseaux.

En application des dispositions de l'article L. 332-11-2 du Code de l'urbanisme, M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) accepte de verser, avant la délivrance d'une autorisation d'occuper le sol, la part du coût de la voie publique et des réseaux appelée à desservir ses terrains, telle que définie par la délibération du ...... (date de la délibération décidant la création d'une voie nouvelle) susmentionnée.

Entrela commune de ...... (nom de la commune)), représentée par ...... (civilité, nom et prénom du représentant de la commune) , habilité par délibération du conseil municipal n° ...... – ...... (références de la délibération habilitant le représentant de lacommune)) en date du ...... (date de la délibération habilitant le représentant de la commune) ,

et

M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) ,

il est convenu ce qui suit :

Article 1er . – La commune de ...... (nom de la commune) s'engage à réaliser d'ici le ...... (date maximum de réalisation des équipements publics)) au plus tard l'ensemble des équipements publics de voirie et réseaux prévus par la délibération susmentionnée en date du ...... (date de la délibération décidant la création d'une voie nouvelle)).

Article 2 . – M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) s'engage à verser à la commune de ...... (nom de la commune) la participation pour voirie et réseaux instituée par la délibération susmentionnée en date du ...... (date de la délibération décidant de la création de la voie nouvelle) pour contribuer au financement de la création (ou : de l'adaptation) de la rue ...... (nom de la rue créée) , ainsi que de l'établissement (ou : de l'adaptation) des réseaux qui lui sont associés.

Article 3 . – La superficie du (ou : des) terrain(s) de M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) , cadastrés ......, ..., ... (numéros des parcelles cadastrales) , compris dans le périmètre des terrains desservis par la voie et les réseaux objets de la présente convention correspond à ...... (surface totale des parcelles cadastrales) m2.

Par la délibération susmentionnée en date du ...... (date de la délibération décidant de lacréation d'une voie nouvelle) , le montant de la participation a été fixé à ...... (montant de la participation par m2) euros par m2 de terrain desservi.

La participation pour voirie et réseaux due par M. ...... (nom et prénom du propriétaire desparcelles cadastrales)) s'élève ainsi à ......, ... (montant de la participation pour voirie et réseaux) euros, montant obtenu par le produit de la surface des terrains de M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) par le montant de la participation par m2.

AJOUTER éventuellement

> Ce montant est actualisé (le cas échéant) , lors des échéances de paiement prévues à l'article 4 ci-après, en fonction de l'évolution de l'indice ...... (si la délibération a défini un indice INSEE de référence : coût de la construction, BTP, etc.) .

POURSUIVRE ensuite

Article 4 . – Le paiement de la participation déterminée ci-avant interviendra selon les modalités suivantes :

(exemples de modalités de paiement :

- – en un versement unique, effectué au plus tard le ...... (date maximum de versement de la participation) ;
- – en un versement unique, effectué au plus tard dans le délai de ...... (délai de versement de la participation) à compter de la signature de la présente convention ;
- – en ...... (nombre de versement) fractions égales, versées au plus tard selon les échéances suivantes ...... (préciser les échéances de versement Noter que si les modalités de paiement peuvent être adaptées aux souhaits et aux possibilités de trésorerie de chaque propriétaire foncier, la commune ne doit pas perdre de vue que l'intérêt essentiel d'une telle convention est de constituer un moyen de préfinancement des équipements qu'elle s'engage à réaliser).

Chacun des versements sera précédé de l'émission d'un titre de recette qui sera adressé à M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) dans un délai minimum de ...... (délai d'émission des titres de recettes) jours précédant l'échéance fixée ; si ce délai n'est pas respecté, le paiement devra intervenir dans un délai de ...... (délai de paiement en cas de retard d'émission du tire de recette) jours suivant la notification du titre de recette correspondant à M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales)

Si, avant le paiement de la totalité du montant de la participation défini à l'article 3 ci-avant, une autorisation d'occupation du sol est délivrée pour tout ou partie des terrains concernés par la présente convention, de nouvelles modalités de règlement seront prescrites dans cette autorisation d'urbanisme (nota : si la participation est mise en œuvre pour assurer le seul financement de réseaux d'eau potable, d'assainissement et/ou d'électricité, les titres de recette propres à chacun de ces réseaux pourront, si la délibération susmentionnée l'a prévu, être émis par les comptables des collectivités maîtres d'ouvrage des réseaux) .

Article 5 . – Si les équipements publics de voirie et réseaux prévus par la délibération susmentionnée en date du ...... (date de la délibération décidant de la création de la voie nouvelle) n'ont pas été réalisés dans le délai prévu à l'article 1er de la présente convention, les sommes représentatives des travaux non réalisés sont restituées à M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) , sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les tribunaux.

Article 6 . – Les règles d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété applicables aux terrains de M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) concernés par la présente convention sont les suivantes : ...... (mentionner l'ensemble des règles d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique qui seraient précisées dans un certificat d'urbanisme. Un tel certificat peut également être établi et annexé à la présente convention ; il comporterait dès lors les indications relatives aux équipements publics et aux autres taxes et participations faisant l'objet des deux articles suivants) .

Si une demande d'autorisation d'occuper le sol est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la présente convention, et respecte les dispositions d'urbanisme qui sont mentionnées dans le présent article, ces dispositions ne peuvent pas être remises en cause pour ce qui concerne M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) ou ses ayants droits.

Article 7 . – Les équipements publics existants ou à créer assurant la desserte des terrains de M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) concernés par la présente convention sont les suivants :

CHOISIR selon le cas

1 . – Existence d'équipements publics

mentionner les équipements publics existants le cas échéant ;

2 . – Création d'équipements publics de voirie et réseaux

mentionner les équipements publics de voirie et réseaux prévus par la délibération susmentionnée en date du ...... (date de la délibération décidant de la création d'une voie nouvelle) .

POURSUIVRE ensuite

Article 8 . – Les autres contributions d'urbanisme exigibles à l'occasion des opérations d'aménagement ou de construction réalisées sur les terrains de M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) concernés par la présente convention sont les suivantes : ...... (mentionner l'ensemble des taxes et participations d'urbanisme en vigueur au jour de la signature de la convention et exigibles en sus de la participation pour voirie et réseaux en cas d'autorisation d'urbanisme accordée, telles qu'elles seraient mentionnées dans un certificat d'urbanisme. Un tel certificat peut également être établi et annexé à la présente convention) .

Article 9 . – La présente convention est exécutoire

CHOISIR selon le cas

1 . – Caractère exécutoire à compter de la publication

à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'État dans le département de la délibération du conseil municipal approuvant la convention,

2 . – Caractère exécutoire dès la signature

dès sa signature par les deux parties et sa transmission au représentant de l'État dans le département (si, en application de l'article L. 2122-22, 19° du Code général des collectivités territoriales, le conseil municipal a délégué au maire le pouvoir de signer les conventions avec les propriétaires fonciers riverains relatives au paiement anticipé de la participation pour voirie et réseaux, prévues par l'article L. 332-11-2 du Code de l'urbanisme) .

POURSUIVRE ensuite

Fait en ...... (nombre d'exemplaires originaux) exemplaires originaux, à ...... (lieu de la délibération) , le ...... (date de la délibération) .

(Signatures)

FORMULE 12. – Institution de la participation pour raccordement à l'égout

Texte applicable
Code de la santé publique, article L. 1331-7.

Observations
La participation pour assainissement collectif (PAC), qui ne relève pas des participations d'urbanisme (fait générateur lié au raccordement et non pas à l'autorisation d'urbanisme), est destinée à remplacer définitivement au 1er janvier 2015 la participation pour raccordement à l'égout (PRE) qui est d'ores-et-déjà supprimée en tant que participation d'urbanisme liée au permis de construire à compter du 1er juillet 2012. Plus aucune PRE ne peut être prescrite par l'autorisation ou par arrêté à compter des dossiers de permis ou de déclaration préalable déposés au 1er juillet 2012. Mais la PRE a pu être prescrite pour les dossiers déposés avant le 1er juillet 2012.
En raison de la suppression programmée de la participation pour raccordement à l'égout (PRE), qui alimente directement le budget des collectivités ou de leurs regroupements qui ont en charge l'assainissement, l'article 30 de la loi du 14 mars 2012 de finances rectificative pour 2012 a instauré la participation pour assainissement collectif (PAC), afin de permettre le maintien du niveau de recettes des services publics de collecte des eaux usées et de satisfaire les besoins locaux d'extension des réseaux.
La participation pour assainissement collectif (PAC) est facultative. Elle est instituée par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant compétent en matière d'assainissement. La délibération doit déterminer les modalités de calcul et fixer le montant de la PAC. Ce dernier pourra être différencié pour tenir compte de l'économie réelle réalisée par les propriétaires selon qu'il s'agit de constructions nouvelles ou de constructions existantes nécessitant une simple mise aux normes.
Le fait générateur de la PAC est la date de raccordement au réseau collectif. La PAC est due par le propriétaire de l'immeuble raccordé. Mais la PAC ne peut être exigée pour les raccordements des constructions antérieurs au 1er juillet 2012, pour les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme déposés avant le 1er juillet 2012 et dont le bénéficiaire a été assujetti à la PRE, ainsi que pour les dossiers soumis à la taxe d'aménagement majorée pour des raisons d'assainissement. La PAC s'articule comme suit avec la taxe d'aménagement (TA). Depuis le 1er juillet 2012, lorsque la PAC est instaurée, elle est exigible lors du raccordement des constructions existantes, que la TA soit ou non instaurée. Depuis le 1er juillet 2012, le non cumul de la TA au taux majoré pour des raisons d'assainissement et de la PAC, relativement aux constructions nouvelles, offre diverses options aux communes.
Dans les communes ayant sectorisé la TA avec un taux majoré pour financer différents

équipements dont l'assainissement, la TA à taux majoré s'applique dès 2012 et au-delà, en l'absence d'institution de la PAC. Lorsque la PAC a été instaurée par la commune pour les constructions nouvelles, c'est la TA au taux majoré qui s'est appliqué jusqu'au 31 décembre 2012 pour tous les permis délivrés jusqu'au 31 décembre 2012. La délibération instaurant la PAC s'est appliquée à compter du 1er janvier 2013 lors du raccordement des constructions nouvelles n'ayant pas été assujetties au taux majoré de TA. C'est la TA au taux normal qui s'est appliquée au 1er janvier 2013, suite à une délibération modifiant le taux de la TA, qui aura été prise avant le 30 novembre 2012 pour tenir compte de l'instauration de la PAC.
Dans les communes ayant sectorisé la TA avec taux majoré ou ayant majoré le taux sur tout le territoire, pour financer uniquement l'assainissement, l'absence d'institution de la PAC pour les constructions nouvelles emporte l'application de la TA au taux majoré dès 2012 et au-delà. Lorsqu'aura été instituée la PAC en 2012 pour les constructions nouvelles, la TA au taux majoré a été applicable jusqu'au 31 décembre 2012 pour tous permis délivrés jusqu'au 31 décembre 2012. Puis au 1er janvier 2013, aura été appliqué le taux non majoré, fixé par une délibération modifiant le taux, prise avant le 30 novembre 2012. Une délibération aura appliqué la PAC à compter du 1er janvier 2013 lors du raccordement des constructions nouvelles n'ayant pas été assujetties au taux majoré de TA.
Dans les communes n'ayant pas adopté le taux majoré pour des raisons d'assainissement, une délibération instaura la PAC prend effet dès qu'elle est exécutoire et s'applique aux constructions existantes et nouvelles. La TA s'applique aux constructions nouvelles pour financer les équipements autres que l'assainissement.
La circulaire du 18 juin 2013 détaille les rapports entre la PAC et la taxe d'aménagement ou participations (Circ. 18 juin 2013, p. 40 à 42).
La participation pour raccordement à l'égout (PRE), quant à elle, permet d'obtenir des constructeurs une contribution à la réalisation du réseau collectif d'assainissement déjà réalisé et qui leur permet d'économiser une installation individuelle d'assainissement.
Les propriétaires des immeubles édifiés après la mise en service d'un égout auquel ces immeubles doivent être raccordés versent à la collectivité dont relève l'égout public une participation qui s'élève à 80 % au plus du coût de fourniture et de pose de l'installation individuelle réglementaire d'évacuation ou d'épuration des eaux usées que le raccordement au réseau public permet d'économiser.
Une délibération instaure le régime de la participation pour raccordement à l'égout et en précise les conditions de perception. Dans la limite du plafond légal, les collectivités fixent souvent des barèmes forfaitaires (par logement, par m2 de plancher...).

Formalités
Affichage en mairie et publication de la délibération (recueil des actes administratifs de la collectivité), inscription au registre des délibérations, transmission au préfet.

Renvoi
Voir FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, fascicule 109-15, Assainissement.

Le ...... 200... (date en toutes lettres de l'exposé du maire) .

M. le maire expose au conseil municipal :

que l'article L. 1331-7 du Code de la santé publique offre aux communes la possibilité d'instituer une participation pour raccordement à l'égout qui permet d'obtenir des constructeurs une contribution à la réalisation du réseau collectif d'assainissement déjà réalisé et qui leur permet d'économiser une installation individuelle d'assainissement ;

Le conseil municipal,

après en avoir délibéré,

Vu le Code de la santé publique, notamment son article L. 1331-7 ;

Décide :

d'instituer la participation pour raccordement à l'égout mentionnée à l'article L. 1331-7 du Code de la santé publique,

AJOUTER éventuellement

> de déterminer comme suit les modalités de calcul de cette participation ...... (préciser les modalités de calcul, en principe, il conviendrait de calculer, au cas par cas, le coût de fourniture et d'installation d'une installation individuelle d'assainissement pour la construction en cause, mais, le plus souvent, les communes adoptent des barèmes de nature forfaitaire qui doivent, en tout état de cause, toujours rester inférieur au plafond de 80 % du coût d'une installation autonome, et pour lesquels il conviendrait de ne pas s'asseoir sur le nombre de logements qui, depuis le 1er octobre 2007, ne constitue plus une "information nécessaire à l'instruction" des permis de construire) .

POURSUIVRE ensuite

ce(s) montant(s), établi(s) en euros constants, sera (ou : seront) actualisé(s) en fonction de l'évolution de l'indice ...... (définir un indice INSEE de référence : coût de la construction, BTP, etc.) , ... (préciser si l'actualisation est annuelle [au 1er janvier, à la date anniversaire de la délibération, etc.] ou si elle intervient lors de chaque autorisation d'urbanisme) .

Charge

M. le maire de mettre en œuvre la présente délibération qui sera :

- – transmise au préfet du département de ...... (nom du département concerné) ;
- – affichée en mairie ;

AJOUTER éventuellement pour les communes de 3 500 habitants et plus (V. CGCT, art. L. 2121-10)

> – publiée au recueil des actes administratifs de la commune.
>
> Fait et délibéré à ...... (lieu de la délibération) .

(Signatures)

FORMULE 13. – Institution de la participation à la réalisation de parcs publics de stationnement

Texte applicable
Code de l'urbanisme, articles L. 123-1-12, L. 332-7-1, R. 332-17 à R. 332-23.

Observations
La participation pour non réalisation d'aires de stationnement ne pourra plus être instituée à compter du 1er janvier 2015 et elles seront supprimées partout. Depuis le 1er mars 2012, sa suppression peut déjà intervenir dans les secteurs où les organes délibérants compétents auront décidé d'appliquer les taux majorés (supérieurs à 5 %) de la taxe d'aménagement.
La participation à la réalisation de parcs publics de stationnement permet d'obtenir des constructeurs une contribution correspondant aux places publiques de stationnement permettant de satisfaire les besoins de stationnement d'une construction qui ne pourrait pas disposer les emplacements exigés par le règlement d'urbanisme. C'est une participation qui a un caractère supplétif et qui ne trouve à être prescrite que si le document local d'urbanisme comporte des règles de stationnement pour le projet envisagé. Il convient également de rappeler que la loi n° 2010-788 dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (JO 13 juill. 2010, p. 12905)a habilité le Scot à préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments, les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, et les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés, que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer. Le règlement du PLU peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Le projet de loi « ALUR » aborde également la question sensible du stationnement, qui a été l'objet de nombreux amendements d'ores-et-déjà. À suivre donc.
Lorsqu'un constructeur se trouve dans l'impossibilité de réaliser les places de stationnement imposées par le document d'urbanisme (en les réalisant lui-même sur le terrain d'assiette de la construction ou à proximité immédiate, en les achetant dans un parc privé de stationnement ou en les concédant à long temps dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation), la collectivité qui projette de réaliser un parc public de stationnement peut « accepter » d'imposer une participation à hauteur des places de stationnement déficitaires.
Une délibération instaure le régime de la participation à la réalisation de parcs publics de stationnement et en fixe la valeur forfaitaire unitaire, dans la limite du plafond légal (15 527 euros en 2008).
Le conseil municipal fixe un montant forfaitaire unique pour la commune, qui ne peut pas être modulé en fonction des coûts éventuellement différents de réalisation de parcs publics de stationnement (en ouvrage en centre-ville, de surface dans d'autres secteurs, etc.), ni en fonction de la nature des constructions à l'occasion desquelles la construction serait exigée.
La participation a été l'objet de précisions intéressantes dans la circulaire n° 2001-56 du 27 juillet 2001 relative à la réforme des contributions d'urbanisme issues de la loi SRU.

Formalités
Affichage en mairie et publication de la délibération (recueil des actes administratifs de la collectivité), inscription au registre des délibérations, transmission au préfet.

Renvoi
Voir FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, fascicule 236-5, Opérations d'urbanisme.

Le ...... 200... (date en toutes lettres de l'exposé du maire) .

M. le maire expose au conseil municipal :

La loi permet d'instaurer la participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les communes dotées d'un document d'urbanisme, et permet aux constructeurs, dont les projets ne peuvent satisfaire aux normes de stationnement dont ce document impose le respect, d'obtenir néanmoins un permis ou une décision de non opposition à une déclaration préalable moyennant l'acquittement de la participation.

Le montant en est fixé par le conseil municipal qui fixe la valeur forfaitaire d'une place de stationnement non réalisée, sans pouvoir excéder le plafond prévu par l'article R. 322-17 du Code de l'urbanisme.

Le conseil municipal,

après en avoir délibéré,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 123-1-12, L. 332-7-1 et R. 332-17 à R. 332-23 ;

Vu le règlement du plan local d'urbanisme (ou : du plan d'occupation des sols) ;

Vu l'absence de délibération instaurant un taux majoré de taxe d'aménagement ;

Décide :

d'instituer la participation à la réalisation de parcs publics de stationnement mentionnée aux articles L. 123-1-2 et L. 332-7-1 du Code de l'urbanisme,

AJOUTER le cas échéant

> de fixer à ...... (montant de la participation due par emplacement déficitaire) euros le montant de la participation due par emplacement déficitaire par rapport aux obligations réglementaires ; ce montant sera actualisé chaque année au 1er novembre, en fonction de l'évolution de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques,

POURSUIVRE ensuite

Charge

M. le maire de mettre en œuvre la présente délibération qui sera :

– transmise au préfet du département de ...... (nom du département concerné) ;

– affichée en mairie ;

AJOUTER éventuellement pour les communes de 3 500 habitants et plus (V. CGCT, art. L. 2121-10)

> – publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

> Fait et délibéré à ...... (lieu de la délibération)

(Signatures)

FORMULE 14. – Institution d'un programme d'aménagement d'ensemble

Texte applicable
Code de l'urbanisme, articles L. 332-9 à L. 332-14 et R. 332-15.

Observations
La participation liée au programme d'aménagement d'ensemble est abrogée à compter du 1er mars 2012. Elle demeure applicable toutefois dans les périmètres où un PAE a été institué antérieurement au 1er mars 2012, et ce jusqu'à ce que le conseil municipal décide de clore le PAE. Ce n'est donc qu'après la délibération de clôture du PAE et l'effectivité des mesures de publicité que la taxe d'aménagement, si elle est instituée dans la commune ou l'EPCI, pourra entrer en vigueur dans l'ex-périmètre du PAE. Si le taux de la taxe d'aménagement en vigueur dans le secteur où se trouve l'ex-PAE est inférieur ou égal à 5 %, ce taux sera appliqué dans l'ex-périmètre du PAE sans qu'il soit nécessaire de délibérer. Si le taux de la taxe d'aménagement du secteur est supérieur à 5 %, un taux inférieur pour l'ex-périmètre du PAE doit être fixé par délibération avant le 30 novembre, le programme des équipements publics du PAE ayant déjà financé une partie des équipements publics du secteur, sauf à démontrer que les travaux sont réalisés et très peu financés. Afin de limiter les risques de contentieux, une étude très fine est recommandée. Ceci étant précisé, il convient maintenant de faire quelques rappels sur le régime du PAE.
La commune peut, dans un périmètre délimité, déterminer un « programme d'aménagement d'ensemble » pour lequel elle arrête le programme des équipements publics qui doivent être réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers du périmètre ; tout ou partie de ces équipements publics peut être mis à la charge des constructeurs.
Les équipements publics – qu'il s'agisse d'infrastructures ou de superstructures – mis à la charge des constructeurs dans le périmètre du programme d'aménagement d'ensemble doivent être rendus nécessaires par l'urbanisation du secteur et la part du coût mis à la charge des constructeurs ne peut excéder la proportion d'utilisation de ces équipements par les futurs habitants ou usagers des constructions. Dans le périmètre du programme d'aménagement d'ensemble, les constructions sont exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement.
Le programme d'aménagement d'ensemble est instauré par une délibération de la commune, qui précise le programme, le coût et le délai de réalisation des équipements publics mis à la charge des constructeurs, les critères de répartition de la part des dépenses mises à la charge des constructeurs entre les catégories de constructions. La délibération instituant un PAE et mettant à la charge des constructeurs une participation au financement des équipements publics, doit identifier avec précision les aménagements prévus (nature et nombre des aménagements paysagers, salles de sports...), ainsi que leur coût prévisionnel et déterminer la part de ce coût mise à la charge de chaque constructeur. De plus, afin de permettre la répartition de la participation entre les constructeurs, la délibération doit procéder à une estimation quantitative des surfaces dont la construction est projetée à la date de la délibération et qui serviront de base à cette répartition.
Il appartient enfin au conseil municipal de modifier en tant que de besoin les critères de calcul de la participation des constructeurs pour tenir compte d'éventuels écarts constatés entre les programmes d'équipements publics et leur réalisation effective, ainsi qu'entre les prévisions de constructions privées et leur réalisation effective.
La délibération doit être affichée en mairie et mentionnée dans deux journaux diffusés dans le

département. Le périmètre du programme d'aménagement d'ensemble est annexé au plan local d'urbanisme.

Formalités
Affichage en mairie (de la délibération et du document graphique faisant apparaître le ou les périmètres du programme d'aménagement d'ensemble) et publication de la délibération (recueil des actes administratifs de la collectivité, mention dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département), inscription au registre des délibérations, annexe au plan local d'urbanisme, transmission au préfet.

Renvoi
Voir FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, fascicule 236-5, Opérations d'urbanisme.

Le ...... 200... (date en toutes lettres de l'exposé du maire) .

M. le maire expose au conseil municipal :

- – que l'article L. 332-9 du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes, dans les secteurs de leur territoire où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ;
- – présenter le programme d'aménagement d'ensemble qui doit être approuvé par le conseil municipal : caractéristiques qualitatives et quantitatives du programme, utiles pour l'évaluation des équipements publics et la répartition de leur coût : population ou usagers nouveaux, nature des constructions attendues, superficie globale par nature de constructions, etc.

Le conseil municipal,

après en avoir délibéré,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 332-9 à L. 332-14 et R. 332-15 ;

Considérant que l'urbanisation du secteur ...... (secteur visé par le programme d'aménagement) impose de réaliser un programme d'aménagement d'ensemble comportant la réalisation par la commune d'équipements publics ;

Considérant que les articles susvisés permettent de mettre à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans les secteurs où le conseil municipal a approuvé un programme d'aménagement d'ensemble ;

Décide :

d'approuver le programme d'aménagement d'ensemble du secteur ...... (secteur visé par le programme d'aménagement) et d'y instituer le régime de la participation défini par l'article L. 332-9 susvisé,

de définir comme suit le programme d'aménagement d'ensemble du secteur ...... (secteur visé par le programme d'aménagement) :

- – délimitation géographique du secteur d'aménagement (annexer un plan) ;
- – description du programme des équipements publics ;
- – détermination de la date d'achèvement du programme des équipements publics ;
- – évaluation du coût du programme des équipements publics ;
- – détermination de la part du coût du programme des équipements publics mis à la charge des constructeurs ;
- – définition des critères de répartition entre les différentes catégories de constructions de la part du coût du programme des équipements publics mis à la charge des constructeurs.

Charge :

M. le maire de mettre en œuvre la présente délibération qui sera :

- – transmise au préfet du département de ...... (nom du département concerné) ;
- – affichée en mairie ;
- – mentionnée dans ...... (deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département) ;

AJOUTER éventuellement pour les communes de 3 500 habitants et plus (V. CGCT, art. L. 2121-10)

– publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

Fait et délibéré à ...... (lieu de la délibération) .

(Signatures)

FORMULE 15. – Convention de projet urbain partenarial

Texte applicable
Code de l'urbanisme, articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4.

Observations
Le projet urbain partenarial (PUP) a été instauré par l'article 43 de la loi n° 2009-323 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion dite loi MOLLE du 25 mars 2009 (JO 27 mars 2009, p. 5408) , en tant que nouvelle forme de participation privée au financement des équipements publics, venant combler un vide entre la ZAC, non adaptée aux projets purement privés, et le programme d'aménagement d'ensemble qui est abrogé par la loi de finances rectificative pour 2010.
Aucun PUP n'est envisageable en dehors d'une commune couverte par un document tenant lieu de PLU et en dehors des zones urbaines ou à urbaniser d'un POS ou d'un PLU. En cela, le PUP se distingue de la participation pour voies et réseaux. Le PUP peut s'inscrire dans le cadre d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur d'un secteur sauvegardé (PSMV) ou de tout autre document tenant lieu de PLU, étant précisé qu'une carte communale ne tient pas lieu de PLU.
La collectivité pour conclure la convention de PUP est forcément celle qui a la compétence en

matière de PLU. Lorsqu'une commune a délégué sa compétence PLU à un EPCI, ou que le transfert de la compétence PLU n'aura pas été empêché dans les conditions prévues par le projet de loi ALUR, le maire ne pourra plus être signataire de la convention de PUP. Par ailleurs, se pose la question de la maîtrise d'ouvrage. La compétence pour conclure le PUP ne paraît pas pouvoir être déléguée à la collectivité compétente pour réaliser chaque équipement. Lorsque le maître de l'ouvrage de l'équipement n'est pas la collectivité compétente en matière de PLU, la conclusion de la convention de PUP devrait être précédée de l'accord du maître d'ouvrage pour la réalisation des équipements financés par la convention, soit au moyen d'une délibération séparée annexée à la convention de PUP, soit éventuellement par une intervention du maître de l'ouvrage à la convention PUP. Enfin, un PUP peut concerner deux communes, même si dans ce cas, il serait sans doute préférable de prévenir d'éventuelles difficultés en signant un PUP par commune, ou éventuellement d'instituer un EPCI et lui déléguer les compétences pour conclure la convention de PUP.
La passation du contrat, entre l'aménageur, le constructeur ou même le propriétaire d'une part, et la commune ou l'EPCI compétent en matière de PLU d'autre part (à l'initiative des uns ou des autres à la différence des autres participations), ne nécessite pas une mise en concurrence.
Le PUP permet de faire (pré)financer par des personnes privées des équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique (ce qui les distingue des équipements propres réalisés dans l'intérêt exclusif de l'opération privée, qui sont exclus du champ du PUP), qui sont rendus nécessaires par des opérations d'aménagement ou de construction ponctuelles, et qui seraient difficiles à financer a posteriori par la seule taxe d'aménagement du point de vue de la collectivité. La participation PUP nécessite donc un lien direct entre la réalisation de ces équipements et l'opération envisagée, ce qui s'entend au regard des besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre du PUP.
À la différence de participations en ZAC, le PUP peut ne porter que sur un seul ouvrage. Lorsque la réalisation des équipements répond à plusieurs opérations successives et est donc fractionnée entre plusieurs opérations, le PUP peut concerner des équipements en cours de réalisation ou déjà réalisés, et donc non entièrement financés. La collectivité peut financer les équipements dans le cadre d'autres opérations successives par le biais d'autres conventions de PUP, d'un PAE ou d'autres participations urbaines, voire dans le cadre d'une ZAC. La répartition du coût du financement entre les opérations successives peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.
Lorsque les équipements sont surdimensionnés et dépassent les seuls besoins de l'opération, le principe est que la collectivité finance le solde. Il appartient à la collectivité de déterminer quelle part doit être prise en charge pour les besoins de l'opération dans le cadre de la convention de PUP et de déterminer ensuite la part qui sera financée, soit par d'autres opérations qui donneront lieu également à des conventions de PUP, soit par la taxe d'aménagement, soit par le budget général de la collectivité en l'absence d'institution de cette taxe.
L'article 78 du projet de loi ALUR conforte le PUP en envisageant que le financement des équipements publics faisant déjà l'objet d'une convention de PUP puisse être « élargi », au moyen de la détermination par l'organe délibérant d'autres périmètres de PUP pour les mêmes équipements. À suivre.
Il importe en tous cas de ne pas perdre de vue le principe de non cumul d'une participation PUP avec une participation PAE ou une participation ZAC, la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, la participation pour équipements publics exceptionnels, la participation pour voirie et réseaux.
Le PUP a un caractère contractuel. À la différence des autres participations financières dont l'autorisation d'urbanisme constitue le fait générateur, le PUP peut être conclu indépendamment d'une telle autorisation, puisque la convention est elle-même le fait

générateur. Elle doit même être conclue avant la délivrance des autorisations d'urbanisme, sauf à considérer que les équipements visés ne sont pas nécessaires à l'opération et n'ont donc aucune place dans la convention de PUP ; c'est tout l'un ou tout l'autre.
La liberté contractuelle est le principe du régime de la PUP. La participation est librement négociée. Sont librement déterminées les modalités de financement, constituant une mention obligatoire. Si le montant de la participation peut couvrir tout ou partie du ou des équipements publics, elle ne peut couvrir au maximum que la part des équipements publics répondant aux besoins des futurs habitants et usagers de l'opération. Le montant doit être proportionné à l'usage. L'opérateur ne peut financer que la part nécessaire à son opération, lorsque les équipements dépassent les seuls besoins de son opération.
De même, le périmètre de la convention de PUP, qui doit être annexé pour information, relève de la négociation. Les équipements publics nécessaires à l'opération, n'ont pas forcément à être localisés dans le périmètre de la convention de PUP. Il est prévu également l'exonération de plein droit de la part communale ou intercommunale (uniquement) de la taxe d'aménagement dans le périmètre fixé par la convention de PUP (mais pas d'un éventuel versement pour sous-densité).
Dans la limite maximale de dix ans, la durée de l'exonération est matière à négociation avec le constructeur, si le PUP porte sur une opération de constructions. Dans le cadre d'une opération d'aménagement, ce n'est pas l'aménageur, mais le futur constructeur qui est en principe redevable de la taxe. Une durée d'exonération trop courte pourrait être perçue comme pénalisant les futurs constructeurs, qui devront payer d'une part la participation PUP par le biais de la répercussion sur la charge foncière et d'autre part, la part communale de la TA, lors de la construction. Relativement aux opérations d'aménagement, la durée d'exonération doit être négociée en fonction des équipements financés par la convention et le temps nécessaire à leur réalisation qui peut conditionner la délivrance des permis de construire.

Formalités
L'organe délibérant de la collectivité doit habiliter l'exécutif à signer la convention après l'avoir approuvée. Les finances de la collectivité étant engagées, la signature de la convention nécessite une délégation de l'assemblée délibérante. Il convient de considérer également que le fait pour un élu de participer aux travaux et décisions d'élaboration d'un futur PUP incluant un de ses terrains puisse être poursuivi au titre du délit de prise illégale d'intérêt.
Le décret n° 2010-304 du 22 mars 2010 précise les conditions de publicité de la convention de PUP :

- – affichage en mairie ou au siège de l'EPCI de la mention de la signature de la convention et du lieu de consultation du document ;
- – publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales pour les collectivités de 3 500 habitants et plus, à l'article R. 5211-41 du code pour les EPCI comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;
- – publication au recueil des actes administratifs de l'État dans le département en cas de convention signée par le représentant de l'État (il s'agit du cas des opérations d'intérêt national – OIN –).

Les contributions prescrites dans le cadre de la convention de PUP devront être inscrites dans le registre des participations d'urbanisme qui est mis à la disposition du public en mairie. Cette inscription est le point de départ de la prescription quinquennale des actions en répétition de l'indu des acquéreurs successifs de biens situés dans la zone couverte par la

convention de PUP.
Le périmètre de la convention de PUP est annexé au PLU.
La convention et le périmètre sont transmis à l'État pour le contrôle de légalité, et aux services instructeurs des autorisations d'urbanisme avec la justification de la date d'affichage de la mention de la signature de la convention de PUP. Il convient de préciser néanmoins qu'aucun montant de la participation ne doit être mentionné dans un certificat d'urbanisme ou prescrit dans l'arrêté du permis de construire. En outre, contrairement à la participation en ZAC, la convention de PUP n'est pas une pièce obligatoire du dossier de demande de permis de construire.
Enfin, il convient de noter dans le projet de loi ALUR (art. 78), la prévision qu'avant la conclusion d'une convention de PUP, les personnes ayant qualité à présenter une demande d'autorisation d'urbanisme puissent provoquer une délibération du conseil municipal sur le périmètre et les programmes d'aménagement. Ce point était déjà inscrit dans la proposition de loi sur la simplification du fonctionnement des collectivités territoriales. À suivre.

Préambule

En application des dispositions des articles L. 332-11-3 et L. 332-11-4 du Code de l'urbanisme, la présente convention est conclue entre :

La société ...... (nom de la société contractante)

Représentées par ...... (représentant de la société contractante)

En qualité de ...... (qualité du représentant de la société contractante)

ET

La commune de ...... (nom de la commune)

Représentée par le maire ...... (nom et prénom du maire) (ou : l'EPCI ...... Représenté par le président ......)

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune (ou : l'EPCI) est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement (ou : de construction) dénommée ...... (nom de l'opération d'aménagement) et sise ...... (préciser l'adresse, le numéro de parcelle cadastrale) , comprise dans la zone U ou AU du PLU, ou U et NA du POS.

En conséquence, il a été convenu entre les parties ce qui suit :

Article 1er . – La commune (ou : l'EPCI) ...... (nom de la commune) s'engage à réaliser l'ensemble des équipements publics suivants dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

- – liste des équipements induits par l'opération d'aménagement (ou : de construction) ;
- – coût prévisionnel de chaque équipement à réaliser (incluant les frais d'études, d'éventuelle maîtrise foncière et les frais d'engagements financiers) ;
- – coût total des équipements à réaliser.

Pour rappel, les équipements publics existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération d'aménagement définis à l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Article 2 . – La commune (ou : l'EPCI) ...... (nom de la commune) s'engage à achever les travaux de réalisation des équipements prévus à l'article 1er au plus tard le ...... (date de fin des travaux)

AJOUTER le cas échéant, en cas d'accord entre les parties sur une réalisation échelonnée des équipements

une date à prévoir d'achèvement pour chaque équipement à réaliser.

POURSUIVRE ensuite

Article 3 . – La société ...... (nom de la société contractante) s'engage à verser à la commune (ou : à l'EPCI) la fraction du coût des équipements publics prévus à l'article 1er, nécessaires aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre défini à l'article 5 de la présente convention.

Cette fraction est fixée à ...... (proportion de la fraction du coût des équipements publics) % du coût total des équipements.

AJOUTER le cas échéant en cas de pluralité d'équipements

le coût de chaque équipement mis à la charge de l'aménageur ou du constructeur.

POURSUIVRE ensuite

Article 4 . – La société ...... (nom de la société contractante) s'engage à apporter en paiement le terrain (bâti ou non bâti) ci-après désigné, parcelle cadastrée n° ...... (numéro de la parcelle cadastrée) , sise ...... (adresse de la parcelle cadastrée) , d'une superficie de ...... (superficie de la parcelle cadastrée) m2.

La valeur de ce terrain est fixée à ...... (valeur du terrain) €.

Ce montant vient en déduction du montant total de la participation financière mise à la charge de la société ...... (nom de la société contractante) aux termes de l'article 3 de la présente convention. Avertissement : de même que le paiement en nature de travaux est impossible, la cession d'un terrain bâti ne peut porter que un bâtiment préexistant à la convention, car en vertu du droit communautaire, du code des marchés publics et de la loi sur la maîtrise d'ouvrage publique, le constructeur ou l'aménageur ne peut réaliser ce bâtiment dans le cadre de la convention et le remettre à la collectivité en guise de paiement)

Article 5 . – Le périmètre d'application de la présente convention est délimité par le plan (base du plan cadastral, parcellaire) joint en annexe à la présente convention.

Article 6 . – En exécution d'un titre de recettes émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la société ...... (nom de la société contractante) s'engage à procéder au

paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

CHOISIR parmi les options suivantes :

1 . – Paiement en un versement

en un versement, au plus tard le ...... (date de versement de la participation) 20... ;

2 . – Délai de paiement

en un versement, ... (durée du délai de versement) jours suivants la signature de la présente convention ;

3 . – Paiement en plusieurs fois

en plusieurs versements correspondants à ...... (nombre de fractions égales composant le paiement) fractions égales :

- • le premier versement, le ...... (date du 1er versement) 20...,
- • les versements suivants, selon le calendrier suivant : ...... (préciser le calendrier prévu pour les différents versements) .

POURSUIVRE ensuite

Article 7 . – La durée de l'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement est de ...... (durée d'exonération de la part communale de la taxe d'aménagement) ans sans pouvoir excéder 10 ans) à compter de l'affichage de la mention de la signature de la convention en mairie (ou : au siège de l'EPCI compétent et dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées) .

Article 8 . – La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie (ou : au siège de l'EPCI compétent et dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées) .

Article 9 . – Si les équipements publics définis à l'article 1er n'ont pas été achevés dans les délais prescrits par la présente convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées à la société ...... (nom de la société contractante) , sans préjudice d'éventuelles indemnités fixées par les juridictions compétentes.

Article 10 . – Toutes modifications éventuelles des modalités d'exécution de la présente convention de projet urbain partenarial doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.Fait en ...... (nombre d'exemplaires) exemplaires originaux, à ...... (lieu de la délibération) , le ...... (date de la délibération) .

(Signatures)

FORMULE 16. – Convention de participation des constructeurs en zone d'aménagement concerté

Texte applicable
Code de l'urbanisme, article L. 311-4.

Observations
En principe, le financement des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à réaliser dans une zone d'aménagement concerté est assuré par l'aménageur de cette zone, sous la forme de travaux, de cessions de terrains ou de contributions financières.
Mais lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain qui n'a pas été acquis auprès de l'aménageur de la zone, une convention doit être conclue entre la commune (ou : l'établissement public de coopération intercommunale compétent) et le constructeur, afin de préciser les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. Cette convention constitue une pièce obligatoire de l'autorisation de construire ou d'aménager.
À noter au regard de la réforme fiscale, que les constructions réalisées dans les ZAC ne sont pas exonérées du versement pour sous-densité lorsqu'il est institué. Mais qu'elles sont exonérées de la taxe d'aménagement, lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État, a été mise à la charge des constructeurs ou des aménageurs. L'article 1er du décret n° 2012-87 du 25 janvier 2012 relatif aux exonérations de la taxe d'aménagement prévues par l'article L. 331-7 du Code de l'urbanisme (JO 27 janv. 2012, p. 1514) distingue deux cas et énumère les cas d'exonération légaux :

- – ZAC autres que de rénovation urbaine :
  - • les voies et réseaux publics intérieurs à la zone,
  - • les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone ;
- – ZAC de rénovation urbaine :
  - • les voies d'accès aux immeubles inclus dans le périmètre de rénovation et les réseaux qui leur sont rattachés,
  - • les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des habitants des immeubles concernés.

Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI valable pour une durée minimale de trois ans, conformément à l'article L. 331-7, 5° in fine du Code de l'urbanisme.

Formalités
Affichage en mairie, inscription au registre des participations d'urbanisme, transmission au préfet, insertion dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager.

Renvoi
Voir FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, fascicule 236-5, Opérations d'urbanisme.

Préambule

Le dernier alinéa de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme impose, lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain situé dans une zone d'aménagement concerté mais qui n'a pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage par l'aménageur de la zone, qu'une conclusion soit conclue entre la commune (ou : l'établissement public de coopération

intercommunale compétent) et le constructeur, afin de préciser les conditions dans lesquelles ce constructeur participe au coût d'équipement de la zone.

Dans le secteur ...... (préciser le secteur dans lequel une zone d'aménagement concerté a étécréée)), une zone d'aménagement concerté a été créée par délibération n° ...... – ...... (références de la délibération décidant la création d'une zone d'aménagement concerté) en date du ...... (date de la délibération décidant la création d'une zone d'aménagement concerté) , et la convention d'aménagement définissant le programme des équipements et les participations de l'aménageur à la réalisation des équipements publics devant répondre aux besoins des habitants et usagers des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté au été conclue en date du ...... (date de conclusion de la convention d'aménagement) .

M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) est propriétaire des parcelles cadastrales numéros ......, ..., ... (indiquer les numéros desparcelles cadastrales)), comprises en totalité ou en partie) dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté, mais ces parcelles n'ont pas été cédées, louées ou concédées par l'aménageur de la zone.

En application des dispositions de l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) doit participer au coût d'équipement de la zone.

Entre

la commune de ...... (nom de la commune) , représentée par ...... (civilité, nom et prénom du représentant de la commune) , habilité par délibération du conseil municipal n° ...... – ...... (références de la délibération habilitant le représentant de la commune) en date du ...... (date de la délibération habilitant le représentant de la commune) ,

et

M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) ,

il est convenu ce qui suit :

Article 1er . – M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) envisage la construction de ...... (préciser la nature du projet) dont les habitants ou les usagers seront également usagers des équipements publics dont la réalisation est prévue par le programme des équipements de la zone d'aménagement concerté.

La proportion d'utilisation de ces équipements est évaluée de la manière suivante :

...... (préciser dans quelle proportion les habitants et usagers de la construction seront utilisateur des équipements de la ZAC ; la proportion peut être exprimée globalement par rapport à l'ensemble du programme des équipements de la ZAC, ou alors cette proportion peut être déterminée équipement par équipement) .

En conséquence, M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) participera à la réalisation des équipements de la zone d'aménagement concerté à hauteur de : ...... (préciser le montant de la participation due par le constructeur, et le cas échéant, s'il s'en

acquittera financièrement, ce qui est le cas « normal », ou sous la forme de travaux ou d'apport de terrains) .

Article 2 . – M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) versera,

AJOUTER éventuellement

CHOISIR selon le cas

1 . – versera à la commune de ...... (nom de la commune) une participation à la réalisation des équipements de la zone d'aménagement concerté d'un montant de ...... (montant de la participation du propriétaire des parcelles cadastrales à la réalisation des équipements) euros ;2 . – cédera les terrains et réalisera les travaux ...... (ce qui suppose de décrire précisément la nature et le montant des travaux et de préciser la nature des terrains et leur valeur déterminée par les services fiscaux) .

POURSUIVRE ensuite

Article 3 . – La superficie du (ou : des) terrain(s) de M. (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) , cadastrés ......, ..., ... (indiquer les numéros des parcelles cadastrales) , compris dans le périmètre des terrains desservis par la voie et les réseaux objets de la présente convention correspond à ...... (superficie du ou des terrains compris dans le périmètre de la convention) m2.

Par la délibération susmentionnée en date du ...... (date de la délibération décidant la création d'une zone d'aménagement concerté) , le montant de la participation a été fixé à ...... (montant de la participation par m2 de terrain desservi) euros par m2 de terrain desservi.

La participation pour voirie et réseaux due par M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) s'élève ainsi à ......, ... (montant de la participation pour voirie et réseaux) euros, montant obtenu par le produit de la surface des terrains de M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) par le montant de la participation par m2.

AJOUTER le cas échéant

> Ce montant est actualisé, lors des échéances de paiement prévues à l'article 4 ci-après, en fonction de l'évolution de l'indice ...... (si la délibération a défini un indice INSEE de référence : coût de la construction, BTP, etc.) .

POURSUIVRE ensuite

Article 4 . – Le paiement de la participation déterminée ci-avant (ou : la réalisation des travaux ; ou : la cession des terrains) interviendra selon les modalités suivantes :

(exemples de modalités de paiement :

- – en un versement unique, effectué au plus tard le ...... (date maximum de versement de la participation) ;

- – en un versement unique, effectué au plus tard dans le délai de ...... (délai limite du versement de la participation) à compter de la délivrance du permis de ...... (préciser l'objet du permis) ;
- – en ...... (nombre de fractions égales composant le paiement) fractions égales, versées au plus tard selon les échéances suivantes ......).

Chacun des versements sera précédé de l'émission d'un titre de recette qui sera adressé à M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) dans un délai minimum de ...... (délai d'émission du titre de recette) jours précédant l'échéance fixée ; si ce délai n'est pas respecté, le paiement devra intervenir dans un délai de ...... (délai de paiement en cas de non-respect du délai d'émission du titre de recette) jours suivant la notification du titre de recette correspondant à M. ...... (nom et prénom du propriétaire des parcelles cadastrales) .

Article 5 . – La présente convention est exécutoire.

CHOISIR selon le cas

1 . – Convention exécutoire à compter de sa publication

à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'État dans le département de la délibération du conseil municipal approuvant la convention ;

2 . – Convention exécutoire dès sa signature

dès sa signature par les deux parties et sa transmission au représentant de l'État dans le département (si, en application de l'article L. 2122-22, 19° du Code général des collectivités territoriales, le conseil municipal a délégué au maire le pouvoir de signer les conventions avec les propriétaires fonciers riverains relatives au paiement anticipé de la participation pour voirie et réseaux, prévues par l'article L. 332-11-2 du Code de l'urbanisme) .

POURSUIVRE ensuite

Fait en ...... (nombre d'exemplaires) exemplaires originaux, à ...... (lieu de la délibération) , le ...... (date de la délibération) .

(Signatures)

III. – ÉQUIPEMENTS PROPRES

Les équipements d'infrastructure exclusivement nécessaires à une opération d'aménagement ou de construction constituent ses « équipements propres », dont la réalisation et le financement incombent en totalité aux aménageurs ou constructeurs.

Les équipements directement et exclusivement nécessaires à une opération peuvent comporter la voirie, l'alimentation en eau potable, en électricité et en gaz, les réseaux de télécommunications, l'évacuation et le traitement des eaux usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux, les espaces plantés...

FORMULE 17. – Accord du demandeur

Texte applicable
Code de l'urbanisme, article L. 332-15.

Observations
Les équipements propres de voirie et réseaux comprennent les branchements de l'opération sur les équipements publics existant au droit du terrain d'assiette ; si la longueur des raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité en dehors du terrain d'assiette de l'opération excède 100 mètres, seuls les 100 premiers mètres peuvent, avec l'accord de l'aménageur ou du constructeur, être mis à sa charge : au-delà, le branchement est toujours à la charge de la collectivité publique, qui garde cependant la faculté de refuser l'autorisation d'urbanisme pour un projet dont elle ne souhaite pas assumer les frais de raccordement...

Formalités
L'accord du demandeur doit être exprimé avant la délivrance de l'autorisation d'urbanisme concernant la construction à raccorder.

Renvoi
Voir FM Litec, Le Secrétaire de Mairie, fascicule 236-5, Opérations d'urbanisme.

Je soussigné ...... (civilité, nom et prénom du demandeur) , accepte de prendre en charge le financement du (ou : des) raccordement(s) individuel(s) au(x) réseau(x) d'eau potable et/ou d'électricité, selon les conditions techniques définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité.

Mon accord de financement est établi sur le(s) devis qui m'a (ou : m'ont) été remis par :

CHOISIR selon le cas

1 . – Devis émis par la régie municipale

la régie municipale ;

2 . – Devis émis par le gestionnaire du réseau d'eau

...... (préciser l'émetteur du devis, ex : communauté urbaine, d'agglomération, de communes, syndicat intercommunal, etc.) , gestionnaire du réseau d'eau ;

3 . – Devis émis par le gestionnaire du réseau électrique

...... (préciser l'émetteur du devis, ex : communauté urbaine, d'agglomération, de communes, syndicat intercommunal, Électricité de France ou l'une de ses filiales, etc.) , gestionnaire du réseau électrique.

J'ai par ailleurs été informé qu'en application de l'article L. 332-15 du Code de l'urbanisme, le (ou : les) raccordement(s) individuel(s) nécessaire(s) à la réalisation de mon projet ne pourra (ou : ne pourront) pas être utilisé(s) pour desservir d'autres constructions existantes ou futures.

Fait à ...... (lieu de la demande) , le ...... (date de la demande) .

(Signature)

FORMULE 18. – Registre des participations d'urbanisme

Texte applicable
Code de l'urbanisme, articles L. 332-29, L. 410-1, R. 332-41 et R. 332-42.

Observations
Les communes doivent, depuis février 1993, tenir un registre des participations d'urbanisme qui y est tenu à la disposition du public. Sont reportées dans ce registre les indications (nature, montant ou valeur des contributions, référence de l'acte qui les prescrit, dénomination et adresse du redevable et du bénéficiaire de chaque contribution, s'agissant tant des prescriptions que des versements) relatives aux :

- – participations pour raccordement à l'égout ;
- – participations à la réalisation de parcs publics de stationnement ;
- – participations à la réalisation d'équipements publics exceptionnels ;
- – participations pour voirie et réseaux ;
- – participations en programmes d'aménagement d'ensemble ;
- – participations de projets urbains partenariaux ;
- – participations en zones d'aménagement concerté.

Le maire est chargé de tenir ce registre pour lequel les autorités qui ont prescrit ou exigé des contributions et celles qui en sont bénéficiaires doivent communiquer les éléments correspondants au maire.
Pour chacune des contributions exigées à l'occasion d'autorisations d'urbanisme (mais aussi de conventions de préfinancement de la participation pour voirie et réseaux (V. supra Form. 6) ou de convention de participation des propriétaires en zone d'aménagement concerté (V. supra Form. 10), le registre doit mentionner, dans l'ordre chronologique de leur inscription :

- 1° les participations exigées :
    - – nature de la participation,
    - – montant ou la valeur de la participation,
    - – références de l'acte (autorisation d'urbanisme ou convention) qui prescrit la participation,
    - – dénomination et adresse du redevable de la participation,
    - – dénomination et adresse du bénéficiaire de la participation ;

2° les participations exigées dans le cadre des zones d'aménagement concerté :

- – nature de la participation,
- – montant ou la valeur de la participation,
- – dénomination et adresse du redevable de la participation,
- – dénomination et adresse du bénéficiaire de la participation ;

Copie de chaque convention en zone d'aménagement concerté doit être annexée au registre.
3° les participations versées ou obtenues :

- – nature de la participation,
- – montant ou la valeur de la participation,
- – date de chaque versement ou obtention de la participation,
- – références de l'acte en raison duquel (titre de recettes...) le versement est effectué ou la contribution obtenue,
- – dénomination et adresse de la personne qui s'est acquitté de la participation,
- – dénomination et adresse de la personne qui a bénéficié de la participation.

Chaque inscription au registre doit mentionner la date à laquelle elle est portée sur le registre.

Exemple de registre :

1. Participations exigées

date de l'inscription	**participation**		**fait générateur**		**redevable**		**bénéficiaire**	
	nature	**montant ou valeur**	**référence**	**date**	**dénomination**	**adresse**	**dénomination**	**adresse**
01.02.2007	Participation pour raccordement à l'égout	1 000,00 €	PC 08 67 180 031	20.01.2007	M. Charles DUPONT	36 rue Principale – 67000 VILLE	Syndicat intercommunal d'assainissement de VILLE	72 Grand Rue – 67000 VILLE
01.02.2007	Participation à la réalisation de parcs publics de stationnement	8 000,00 €	PC 08 67 180 031	20.01.2007	M. Charles DUPONT	36 rue Principale – 67000 VILLE	Commune de VILLE	1 Place de la Mairie – 67000 VILLE

2. Participations en zone d'aménagement concerté

date de l'inscription	**participation**		**fait générateur**		**redevable**		**bénéficiaire**	
	nature	**montant ou valeur**	**référence**	**date**	**dénomination**	**adresse**	**dénomination**	**adresse**
01.07.2007	Participation en zone d'aménagement concerté : réalisation	350 000,00 €	convention d'aménagement entre la commune de VILLE et	15.06.2007	société d'économie mixte des Champs	13 rue des Champs – 67000	Commune de VILLE	1 Place de la Mairie –

date de l'inscription	participation		fait générateur		redevable		bénéficiaire	
	nature	montant ou valeur	référence	date	dénomination	adresse	dénomination	adresse
	du programme des équipements de la ZAC		la société d'économie mixte des Champs			VILLE		67000 VILLE
01.12.2007	Participation en zone d'aménagement concerté : contribution au programme des équipements de la ZAC	15 000,00 €	convention de participation d'un propriétaire de terrains non acquis auprès de l'aménageur	20.11.2007	M. et Mme Christian DURAND	18 rue des Champs – VILLE	Commune de VILLE	1 Place de la Mairie – 67000 VILLE

3. Participations versées ou obtenues

date de l'inscription	participation		fait générateur		date du versement ou de l'obtention de la participation	redevable		bénéficiaire	
	nature	montant ou valeur	référence	date		dénomination	adresse	dénomination	adresse
01.12.2007	Participation pour raccordement à l'égout	1 000,00 €	PC 08 67 180 031 Titre de recettes 08 11 542	20.01.2007 02.11.2007	27.11.2007	Mme Claude DUPONT	15 Belle Rue – 67000 VILLE	Communauté de Communes de VILLE	115 Grand Rue – 67000 VILLE
01.02.2008	Participation en zone d'aménagement concerté :	150 000,00 €	convention d'aménagement entre la commune	15.06.2007	15.01.2008	société d'économie mixte des Champs	13 rue des Champs	Commune de VILLE	1 Place de la Mairie –

date de l'inscription	participation		fait générateur		date du versement ou de l'obtention de la participation	redevable		bénéficiaire	
	nature	montant ou valeur	référence	date		dénomination	adresse	dénomination	adresse
	1re tranche de réalisation du programme des équipements de la ZAC		de VILLE et la société d'économie mixte des Champs				– 67000 VILLE		67000 VILLE
01.07.2008	Participation à la réalisation de parcs publics de stationnement	8 000,00 €	PC 08 67 180 031 Titre de recettes 07 07 025	25.06.2007	20.06.2008	M. Charles DUPONT	15 Belle Rue – 67000 VILLE	Commune de VILLE	1 Place de la Mairie – 67000 VILLE
01.08.2008	Participation en zone d'aménagement concerté : contribution au programme des équipements de la ZAC	8 000,00 €	convention de participation d'un propriétaire de terrains non acquis auprès de l'aménageur	20.11.2007	15.07.2008	M. et Mme Christian DURAND	18 rue des Champs – VILLE	Commune de VILLE	1 Place de la Mairie – 67000 VILLE